



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ

пл. Островского, д. 11, Санкт-Петербург, 191023

Тел. (812) 576-0258 Факс (812) 576-0818

E-mail: gk@gov.spb.ru

<http://www.gov.spb.ru>

ОКПО 72455338 ОКОГУ 23260 ОГРН 1047839009129
ИНН/КПП 7840013199/784001001

**Главам администраций
районов Санкт-Петербурга**

**Директорам жилищных агентств
районов Санкт-Петербурга**

№ _____

На № _____ от _____

**Методические рекомендации по принятию собственниками помещений
в многоквартирных домах решений по вопросам проведения капитального ремонта**

В соответствии с действующим законодательством, начиная с 2014 года, изменяется система организации капитального ремонта многоквартирных домов.

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах будет осуществляться в соответствии с региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме принимается на общем собрании собственников помещений в таком доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, некоммерческой организации «Фонд – региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», расположенной по адресу: Санкт-Петербург, пл.Островского, д.11 (далее - Региональный оператор) либо по собственной инициативе.

Финансирование капитального ремонта многоквартирных домов в Санкт-Петербурге будет осуществляться за счет **средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме** (далее - фонд капитального ремонта) и ежегодно выделяемых средств бюджета Санкт-Петербурга в виде субсидий.

В 2014 году капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов будет производиться в соответствии с краткосрочным планом реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах исключительно за счет средств субсидий, выделяемых из бюджета Санкт-Петербурга. Средства граждан, поступающие в качестве взноса на капитальный ремонт, будут накапливаться на счетах, открываемых в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации.

Фонд капитального ремонта образуется из взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме (далее - Собственники помещений), процентов, уплаченных Собственниками помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете.

1. Способы формирования фондов капитального ремонта.

Собственники помещений в каждом из многоквартирных домов должны на своем общем собрании в установленный действующим законодательством срок выбрать способ формирования фонда капитального ремонта.

В случае непринятия указанных решений в установленный срок, а также в случае не реализации принятых решений, администрации районов Санкт-Петербурга созывают общие собрания Собственников помещений для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта.

Собственники помещений вправе выбрать один из следующих **способов формирования фонда капитального ремонта:**

- 1) **перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет** в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее – формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);
- 2) **перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора** в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (далее – формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

Способ формирования фонда капитального ремонта **выбирается** на общем собрании Собственников помещений и **может быть изменен** в любое время на основании решения такого собрания. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации (далее - специальный счет), вступает в силу через один год после направления региональному оператору соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, но не ранее наступления условий, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

Собственники помещений в многоквартирном доме, находящемся в управлении управляющей организацией или непосредственном управлении указанных собственников, вправе выбрать в качестве способа формирования фонда капитального ремонта:

- 1) формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора;
- 2) формирование фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является Региональный оператор.

Собственники помещений в многоквартирном доме, находящемся в управлении ТСЖ, ЖСК или ЖК, вправе выбрать в качестве способа формирования фонда капитального ремонта:

- 1) формирование фонда капитального ремонта **на специальном счете**, при этом владельцем специального счета может быть выбрано созданное в данном доме ТСЖ, ЖСК, ЖК или региональный оператор;
- 2) формирование фонда капитального ремонта **на счете регионального оператора**.

2. Формирование фонда капитального ремонта на счете или специальных счетах регионального оператора.

Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора или на специальном счете, владельцем которого выбран региональный оператор, обеспечивает региональный оператор.

При этом капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме выполняется в **объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта.** Финансирование работ осуществляется за счет средств фонда капитального ремонта, в том числе в случае недостаточности указанных средств, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета Санкт-Петербурга.

3. Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете.

Если Собственники помещений в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали **формирование его на специальном счете**, то решением общего собрания Собственников помещений также должны быть определены:

- 1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный Правительством Санкт-Петербурга;
- 2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта;
- 3) сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;
- 4) владелец специального счета;
- 5) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

На сайте: www.cbr.ru/credit/listfz.asp размещена информация о кредитных организациях, в которых можно открыть специальный счет.

Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная Собственниками помещений кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта РФ.

В случае если Собственники помещений не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует установленным Жилищным кодексом РФ (далее - ЖК РФ) требованиям, выбор кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, осуществляется региональным оператором на конкурсной основе.

Собственники помещений вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только **на одном специальном счете**. На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений **только в одном многоквартирном доме**.

4. Особенности выбора владельца специального счета.

Владельцем специального счета является лицо, на имя которого открыт специальный счет. Владелец специального счета может быть:

- 1) ТСЖ, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, **количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать**, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах;
- 2) жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом;
- 3) региональный оператор.

Следует принять во внимание, что в многоквартирных домах, находящихся в **управлении управляющих организаций или непосредственном управлении** собственников помещений в этих домах, **владельцем специального счета может быть выбран только региональный оператор**.

У собственников помещений в многоквартирных домах, находящихся в управлении ТСЖ, ЖСК, ЖК, есть возможность выбрать в качестве **владельца специального счета регионального**

оператора или свое ТСЖ, ЖСК, ЖК. При этом на специальном счете будут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта только в одном многоквартирном доме.

ТСЖ, осуществляющее управление несколькими многоквартирными домами, количество квартир в которых составляет в сумме более чем тридцать, не может являться владельцем специального счета. Собственники помещений в таких домах вправе выбрать владельцем специального счета только регионального оператора.

В случае выбора владельцем специального счета ТСЖ, управляющее несколькими многоквартирными домами, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать, данное ТСЖ открывает в кредитной организации отдельные специальные счета в отношении каждого дома, Собственники помещений в котором выбрали это ТСЖ владельцем специального счета. Необходимо отметить, что Собственники помещений в отдельных многоквартирных домах, находящихся в управлении такого ТСЖ, вправе выбрать разные способы формирования фонда капитального ремонта и (или) разных владельцев специального счета для каждого из многоквартирных домов, в том числе ТСЖ или Регионального оператора.

В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, Собственники помещений в максимально короткие сроки должны направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания таких собственников, которым оформлено это решение.

5. Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Собственники помещений обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт в размере не менее минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее – минимальный взнос), устанавливаемого Правительством Санкт-Петербурга на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме.

За счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального взноса, финансируются только те виды услуг и(или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, которые предусмотрены статьей 166 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В случае установления взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный взнос, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания Собственников помещений может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту.

6. Использование доходов от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ на формирование фонда капитального ремонта.

Доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства ЖСК, ЖК, ТСЖ, в том числе доходы от хозяйственной деятельности ЖСК, ЖК, ТСЖ, могут направляться на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности Собственников помещений по уплате взносов на капитальный ремонт.

Решения о передаче в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме и об использовании полученных доходов принимаются на общем собрании Собственников помещений.

Решение о направлении в фонд капитального ремонта средств ЖСК, ЖК, ТСЖ, в том числе доходов от хозяйственной деятельности ЖСК, ЖК, ТСЖ, принимаются на общем собрании членов ЖСК, ЖК, ТСЖ с учетом устава указанных организаций.

7. Принятие решений о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах, включенных в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2014 году.

Собственники помещений в многоквартирных домах, включенных в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2014 году (далее - краткосрочный план 2014 года), помимо решений, связанных с выбором способа формирования фонда капитального ремонта, на своих общих собраниях должны принять следующие решения:

- 1) утвердить перечень работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включенных в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2014 году;
- 2) утвердить смету расходов на капитальный ремонт в 2014 году по видам работ;
- 3) утвердить сроки проведения капитального ремонта в 2014 году;
- 4) утвердить источники финансирования капитального ремонта в 2014 году;
- 5) выбрать лицо, уполномоченное от имени собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приемке выполненных работ, в том числе подписывать соответствующие акты в 2014 году.

В целях обеспечения выполнения краткосрочного плана 2014 года администрациям районов Санкт-Петербурга целесообразно обеспечить первоочередное проведение общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, включенных в указанный краткосрочный план.

Для оказания методической помощи Собственникам помещений при принятии решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта и решений о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах, включенных в краткосрочный план 2014 года, Жилищным комитетом разработаны примерные формы документов, содержащиеся в приложениях к настоящему письму.

Указанные примерные формы могут использоваться Собственниками помещений как при выборе способа формирования фонда капитального ремонта, так и при принятии решений о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах, включенных в краткосрочный план 2014 года.

Разъяснения по порядку формирования повестки дня общих собраний Собственников помещений приведены в приложении 10 к настоящему письму.

Приложение: на _____ листах.

Список приложений:

I. В отношении многоквартирных домов, находящихся в управлении управляющих организаций:

Приложение 1. Уведомление о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с разъяснениями по формированию повестки дня общего собрания собственников помещений.

Приложение 2. Решение собственника помещения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Приложение 3. Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

II. В отношении многоквартирных домов, находящихся в управлении ТСЖ, ЖСК, ЖК:

Приложение 4. Уведомление о проведении общего собрания собственников помещений в доме, находящемся в управлении ТСЖ, ЖСК, ЖК.

Приложение 5. Решение собственника помещения на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, находящемся в управлении ТСЖ, ЖСК, ЖК.

Приложение 6. **Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, находящемся в управлении ТСЖ, ЖСК, ЖК.**

III. В отношении многоквартирных домов, находящихся в управлении ТСЖ, ЖСК, ЖК при принятии решений о передаче доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ, ЖСК, ЖК на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт:

Приложение 7. Уведомление о проведении общего собрания членов ТСЖ, ЖСК, ЖК.

Приложение 8. Решение члена ТСЖ, ЖСК, ЖК на общем собрании членов ТСЖ, ЖСК, ЖК.

Приложение 9. Протокол общего собрания членов ТСЖ, ЖСК, ЖК.

IV. Приложение 10. Разъяснения по формированию повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и общего собрания членов ЖСК, ЖК, ТСЖ.

Председатель Жилищного комитета

В.В.Шиян

Разъяснения по формированию повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и общего собрания членов ЖСК, ЖК, ТСЖ

1. Собственники помещений, которые выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на счету регионального оператора, на своих общих собраниях не проводят **голосование по вопросам повестки дня, указанным в Приложениях 1 - 6 под номерами 3.1 - 3.6**. По вопросам 3.1- 3.6 голосуют **только те Собственники помещений**, которые выбирают в качестве способа формирования фонда капитального ремонта **на специальном счете**, владельцем которого могут быть региональный оператор или ТСЖ, ЖСК, ЖК.

Голосование по вопросу 4 Приложений 1 - 6 проводят только те собственники помещений в многоквартирных домах, которые выбрали способ формирования фонда капитального ремонта **на счету регионального оператора или специальном счете**, владельцем которого будет являться региональный оператор.

Решение по вопросу 3.2 Приложений 1 – 6 об утверждении перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе, превышающем перечень услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, принимается в случае, если при голосовании по вопросу 3.1 Приложений 1 - 6 собственниками помещений принято решение об установлении взноса на капитальный ремонт **в размере, превышающем минимальный размер такого взноса**.

2. Собственники помещений в многоквартирных домах, **включенных в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2014 году**, в которых имеются доходы от передачи в пользование общего имущества при организации своих общих собраний в зависимости от способов управления этими домами, могут использовать все Приложения к настоящему письму в полном объеме (с учетом положений пункта 1 настоящего разъяснения). При этом собственники помещений в домах, находящихся в управлении управляющих организаций и непосредственном управлении, могут использовать Приложения 1-3, а собственники помещений в многоквартирных домах, находящихся в управлении ЖСК, ЖК, ТСЖ – Приложения 4 - 9.

При отсутствии доходов от передачи в пользование общего имущества в указанных многоквартирных домах, а также при отсутствии необходимости направления **доходов от хозяйственной деятельности ЖСК, ЖК, ТСЖ, управляющих такими домами**, в фонд капитального ремонта, голосование по вопросам 5 - 8 Приложений 1 - 6 и по вопросам, указанным в приложениях 7- 9, не проводится.

3. Собственники помещений многоквартирных домах, **не включенных в краткосрочный план на 2014 год**, в которых отсутствуют доходы от передачи в пользование общего имущества, которые могут быть направлены на формирование фонда капитального ремонта, при принятии решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта проводят голосование по вопросам 1 - 5 и 9 Приложений 1- 6 к настоящему письму (с учетом положений пункта 1 настоящего разъяснения).

4. Собственники помещений в многоквартирных домах, **не включенных в краткосрочный план на 2014 год**, в которых имеются доходы от передачи в пользование **общего имущества**, которые могут быть направлены на формирование фонда капитального ремонта, при принятии решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта проводят голосование по вопросам 1 - 9 Приложений 1- 6 к настоящему письму (с учетом положений пункта 1 настоящего разъяснения).

5. Собственники помещений многоквартирных домах, **не включенных в краткосрочный план на 2014 год**, находящиеся в управлении ЖСК, ЖК, ТСЖ, которые имеют желание направить доходы от хозяйственной деятельности ЖСК, ЖК, ТСЖ на формирование фонда капитального ремонта, при принятии решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта проводят голосование по вопросам 1 - 9 Приложений 1- 6 к настоящему письму (с учетом положений пункта 1 настоящего разъяснения) и по всем вопросам Приложений 7 - 9.

**Общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
по адресу: _____**

город Санкт-Петербург _____ 20__ года

Место проведения собрания _____

Время проведения собрания _____

(для собрания в форме заочного голосования указывается период проведения голосования)

Собрание проведено в очной форме (в форме заочного голосования).

Общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, находящихся в собственности физических и (или) юридических лиц, составляет _____ кв.м.

Присутствуют собственники помещений общей площадью _____ кв.м., что составляет _____ площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Кворум имеется. Собрание правомочно.

Интересы Санкт-Петербурга, как собственника помещений в многоквартирном доме, представляет ФИО _____ по доверенности № _____ от _____, выданной Администрацией _____ района Санкт-Петербурга.

Повестка дня общего собрания собственников помещений

1. **Процедурные вопросы.** (Избрание Председателя и секретаря собрания из лиц участвующих в собрании.)
2. **Выбор способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома.**
3. **В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете:**
 - 3.1. **Утверждение размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт.**
 - 3.2. **Утверждение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.**
 - 3.3. **Установление сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.**
 - 3.4. **Выбор владельца специального счета.**
 - 3.5. **Выбор кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет.**
 - 3.6. **Выбор лица, уполномоченного направить в адрес регионального оператора копию протокола настоящего собрания, в случае принятия на нем решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора.**
4. **Выбор лица, уполномоченного заключить от имени собственников помещений в многоквартирном доме договор с региональным оператором о формировании фонда капитального ремонта.**
5. **О передаче в пользование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме иным лицам и утверждении условий такой передачи.**
6. **Выбор лица, которое от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено заключить договоры об использовании общего имущества в многоквартирном доме.**
7. **О направлении доходов от передачи в пользование общего имущества в многоквартирном доме на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт.**
8. **О внесении собственниками помещений платы за капитальный ремонт с учетом доходов от передачи в пользование общего имущества в многоквартирном доме.**
9. **Выбор места и адреса хранения протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование.**
Для домов, включенных в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в 2014 году:
10. **Утверждение перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в 2014 году.**
11. **Утверждение сметы расходов на капитальный ремонт в 2014 году по видам работ.**
12. **Утверждение сроков проведения капитального ремонта в 2014 году.**
13. **Утверждение источников финансирования капитального ремонта в 2014 году.**
14. **Выбор лица, уполномоченного от имени собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приемке выполненных работ, в том числе подписать соответствующие акты в 2014 году.**

1. Процедурные вопросы: избрание председателя и секретаря общего собрания

Были предложены следующие кандидатуры для избрания их в качестве председателя и секретаря собрания:
Председатель собрания – ФИО _____, секретарь ФИО _____.

ГОЛОСОВАЛИ ЗА ДАННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

Председатель

За – _____ %

Против – _____ %

Воздержались – _____ %

Секретарь

За – _____ %

Против – _____ %

Воздержались – _____ %

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:

Председателем собрания избран – ФИО _____, секретарем собрания избрана – ФИО _____

2. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома.

Собственникам помещений в многоквартирном доме (далее – собственники помещений) было предложено выбрать один из двух возможных способов формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома:

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

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

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ:

1-ый вариант	2-ой вариант
За – _____ %	За – _____ %
Против – _____ %	Против – _____ %
Воздержались – _____ %	Воздержались – _____ %

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:

Выбрать способ формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома путем _____.

3. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете:

3.1. Установление размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт.

Собственникам помещений было предложено выбрать один из вариантов установления размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт:

1) в соответствии с минимальным размером взноса на капитальный ремонт, установленным нормативным правовым актом Санкт-Петербурга.

2) в размере _____ руб., превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленным нормативным правовым актом Санкт-Петербурга.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ:

1-ый вариант	2-ой вариант
За – _____ %	За – _____ %
Против – _____ %	Против – _____ %
Воздержались – _____ %	Воздержались – _____ %

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:

Установить ежемесячный взнос на капитальный ремонт в размере _____.

3.2. Утверждение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Поступило предложение утвердить перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

1) в составе перечня услуг и (или) работ, предусмотренного региональной программой капитального ремонта.

2) в составе, превышающем перечень услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, предусмотрев выполнение следующих дополнительных работ по капитальному ремонту:

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ:

1-ый вариант	2-ой вариант
За – _____ %	За – _____ %
Против – _____ %	Против – _____ %
Воздержались – _____ %	Воздержались – _____ %

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:

Утвердить перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе _____

3.3. Установление сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Собственникам помещений было предложено выбрать один из вариантов установления сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме :

- 1) в соответствии со сроками, установленными региональной программой капитального ремонта,
- 2) ранее сроков, установленных региональной программой капитального ремонта, а именно

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ:

1-ый вариант	2-ой вариант
За – _____ %	За – _____ %
Против – _____ %	Против – _____ %
Воздержались – _____ %	Воздержались – _____ %

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:

Установить сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

3.4. Выбор владельца специального счета.

Собственникам помещений было предложено выбрать одного из возможных владельцев специального счета:

- 1) товарищество собственников жилья (жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив), осуществляющее управление многоквартирным домом,
- 2) регионального оператора.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ:

1-ый вариант	2-ой вариант
За – _____ %	За – _____ %
Против – _____ %	Против – _____ %
Воздержались – _____ %	Воздержались – _____ %

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:

Выбрать владельцем специального счета _____

3.5. Выбор кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет.

Собственникам помещений в многоквартирном доме было предложено выбрать одну из кредитных организаций, осуществляющую деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории Санкт-Петербурга, в которой будет открыт специальный счет:

- 1) _____
- 2) _____

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ:

1-ый вариант	2-ой вариант
За – _____ %	За – _____ %
Против – _____ %	Против – _____ %
Воздержались – _____ %	Воздержались – _____ %

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:

Выбрать кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет _____

3.6. Выбор лица, уполномоченного направить в адрес регионального оператора копию протокола настоящего собрания, в случае принятия на таком собрании решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора.

Собственникам помещений в многоквартирном доме было предложено уполномочить председателя ТСЖ (ЖСК, ЖК) направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ:

За – _____ %
Против – _____ %
Воздержались – _____ %

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:

Наделить председателя ТСЖ (ЖСК, ЖК) полномочиями направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Выбор лица, уполномоченного заключить от имени собственников помещений в многоквартирном доме договор с региональным оператором о формировании фонда капитального ремонта.

Собственникам помещений в многоквартирном доме было предложено уполномочить председателя ТСЖ (ЖСК, ЖК) заключить от имени собственников помещений в многоквартирном доме договор с региональным оператором о формировании фонда капитального ремонта

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ:

За – _____ %
Против – _____ %
Воздержались – _____ %

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:

Уполномочить председателя ТСЖ (ЖСК, ЖК) заключить от имени собственников помещений в многоквартирном доме договор с региональным оператором о формировании фонда капитального ремонта

5. О передаче в пользование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме иным лицам и утверждении условий такой передачи.

Поступило предложение передать в пользование иным лицам следующие объекты, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на следующих условиях:

5.1. _____
(указывается наименование объекта, кадастровый номер нежилого помещения и его площадь, для части земельного участка или фасада здания указывается его площадь и месторасположение (план)),
передать _____
(наименование юридического лица или Ф.И.О. физического лица)

по цене _____ руб в месяц, на срок с _____ по _____.
Величина дохода каждого собственника помещений в многоквартирном доме, приходящаяся на 1 кв.м общей площади помещений, находящихся в собственности физически юридических лиц, составляет _____ руб в месяц.

5.2. _____
(указывается наименование объекта, кадастровый номер нежилого помещения и его площадь, для части земельного участка или фасада здания указывается его площадь и месторасположение (план)),
передать _____
(наименование юридического лица или Ф.И.О. физического лица)

по цене _____ руб в месяц, на срок с _____ по _____.
Величина дохода каждого собственника помещений в многоквартирном доме, приходящаяся на 1 кв.м общей площади помещений, находящихся в собственности физически юридических лиц, составляет _____ руб в месяц.

5.3. _____
(указывается наименование объекта, кадастровый номер нежилого помещения и его площадь, для части земельного участка или фасада здания указывается его площадь и месторасположение (план)),
передать _____
(наименование юридического лица или Ф.И.О. физического лица)

по цене _____ руб в месяц, на срок с _____ по _____.
Величина дохода каждого собственника помещений в многоквартирном доме, приходящаяся на 1 кв.м общей площади помещений, находящихся в собственности физически юридических лиц, составляет _____ руб в месяц.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ:

По пункту 5.1 настоящего протокола:

За – _____ %
Против – _____ %
Воздержались – _____ %

По пункту 5.2 настоящего протокола

За – _____ %
Против – _____ %
Воздержались – _____

По пункту 5.3 настоящего протокола:

За – _____ %
Против – _____ %
Воздержались – _____ %**ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:**

Передать в пользование иным лицам следующие объекты, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на следующих условиях

5.1 _____
(наименование объекта, кадастровый номер нежилого помещения и его площадь, для части земельного участка или фасада здания указывается его площадь и месторасположение (план)),передать _____
(наименование юридического лица или Ф.И.О. физического лица)

по цене _____ руб в месяц, на срок с _____ по _____.

Величина дохода каждого собственника помещений в многоквартирном доме, приходящаяся на 1 кв.м общей площади помещений, находящихся в собственности физически юридических лиц, составляет _____ руб в месяц.

5.2. _____
(наименование объекта, кадастровый номер нежилого помещения и его площадь, для части земельного участка или фасада здания указывается его площадь и месторасположение (план)),передать _____
(наименование юридического лица или Ф.И.О. физического лица)

по цене _____ руб в месяц, на срок с _____ по _____.

Величина дохода каждого собственника помещений в многоквартирном доме, приходящаяся на 1 кв.м общей площади помещений, находящихся в собственности физически юридических лиц, составляет _____ руб в месяц.

5.3. _____
(наименование объекта, кадастровый номер нежилого помещения и его площадь, для части земельного участка или фасада здания указывается его площадь и месторасположение (план)),передать _____
(наименование юридического лица или Ф.И.О. физического лица)

по цене _____ руб в месяц, на срок с _____ по _____.

Величина дохода каждого собственника помещений в многоквартирном доме, приходящаяся на 1 кв.м общей площади помещений, находящихся в собственности физически юридических лиц, составляет _____ руб в месяц.

6. Выбор лица, которое от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Поступило предложение наделить председателя ТСЖ (ЖСК, ЖК) полномочиями по заключению договора (ов) об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме от имени указанных собственников.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ:За – _____ %
Против – _____ %
Воздержались – _____ %**ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:**

Наделить председателя ТСЖ (ЖСК, ЖК) полномочиями по заключению договора (ов) об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме от имени указанных собственников.

7. О направлении доходов от передачи в пользование общего имущества в многоквартирном доме на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт.

Поступило предложение направить доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме в размере _____ руб. в месяц, что составляет _____ руб. в месяц с 1 кв.м общей площади жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности физических и юридических лиц, на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ:

За – _____ %
Против – _____ %
Воздержались – _____ %

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:

Направить доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме в размере _____ руб. в месяц, что составляет _____ руб. в месяц с 1 кв.м общей площади жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности физических и юридических лиц, на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт.

8. О внесении собственниками помещений за капитальный ремонт с учетом доходов от передачи в пользование общего имущества в многоквартирном доме.

Поступило предложение вносить плату за капитальный ремонт с учетом доходов от передачи в пользование общего имущества в многоквартирном доме, что составляет _____ руб. на 1 кв.м общей полезной площади помещений, находящихся в собственности физических или юридических лиц, в месяц.

Определяется путем вычета из ежемесячного взноса на капитальный ремонт, в размере _____ руб. на 1 кв.м общей полезной площади помещений в месяц, установленном при голосовании по пункту 3.1. повестки дня настоящего собрания, доходов от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме в размере _____ руб на 1 кв.м общей полезной площади помещений в месяц, установленном при голосовании по пункту 6 настоящего собрания.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ:

За – _____ %
Против – _____ %
Воздержались – _____ %

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:

Установить плату собственников помещений за капитальный ремонт общего имущества в размере _____ руб. на 1 кв.м общей полезной площади помещений, находящихся в собственности физических или юридических лиц, в месяц.

9. Выбор места и адреса хранения протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Поступило предложение выбрать в качестве места хранения протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, _____ в помещении правления ТСЖ (ЖСК, ЖК) по адресу: _____

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ:

За – _____ %
Против – _____ %
Воздержались – _____ %

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:

Выбрать в качестве места хранения протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, _____ в помещении правления _____ ТСЖ _____ (ЖСК, _____ ЖК) _____ по адресу: _____

Для домов, включенных в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в 2014 году:

10. Утверждение перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в 2014 году.

Поступило предложение утвердить перечень работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, предусмотренных краткосрочным планом реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2014 году, включающий следующие виды работ: _____

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ:

За – _____ %

Против – _____ %

Воздержались – _____ %

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:

Утвердить перечень работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, предусмотренных краткосрочным планом реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2014 году.

11. Утверждение сроков проведения работ по капитальному ремонту.

Поступило предложение провести работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, утвержденным в п.10 настоящего протокола, в 2014 году.

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:

Провести работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, утвержденным в п.10 настоящего протокола, в 2014 году.

12. Утверждение сметы на расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома по видам работ.

Поступило предложение утвердить сметы на производство работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома по видам работ:

Утвердить смету на проведение капитального ремонта _____
(вид работ)

_____, сметная стоимость работ составляет _____ (руб),

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ:

За – _____ %

Против – _____ %

Воздержались – _____ %

Утвердить смету на проведение капитального ремонта _____
(вид работ)

_____, сметная стоимость работ составляет _____ (руб),

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ:

За – _____ %

Против – _____ %

Воздержались – _____ %

Утвердить смету на проведение капитального ремонта _____
(вид работ)

_____, сметная стоимость работ составляет _____ (руб),

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ:

За – _____ %

Против – _____ %

Воздержались – _____ %

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:

Утвердить сметы на следующие виды работ по капитальному ремонту многоквартирного дома со стоимостью:

(виды работ и сметная стоимость)

13. Утверждение источников финансирования капитального ремонта в 2014 году.

Поступило предложение осуществлять финансирование работ по капитальному ремонту в 2014 году за счет субсидий, выделяемых из бюджета Санкт-Петербурга.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ:

За – _____ %

Против – _____ %

Воздержались – _____ %

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:

Осуществлять финансирование работ по капитальному ремонту в 2014 году за счет субсидий, выделяемых из бюджета Санкт-Петербурга.

14. Выбор лица, уполномоченного от имени собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приемке выполненных работ, в том числе подписать соответствующие акты в 2014 году.

Поступило предложение уполномочить председателя ТСЖ (ЖСК, ЖК) участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту в 2014 году, в том числе подписывать соответствующие акты от имени собственников помещений в многоквартирном доме.

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ:

За – _____ %

Против – _____ %

Воздержались – _____ %

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:

Уполномочить председателя ТСЖ (ЖСК, ЖК) участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту в 2014 году, в том числе подписывать соответствующие акты от имени собственников помещений в многоквартирном доме.

15. Выбор лица, уполномоченного от имени собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в комиссии по проведению торгов по отбору подрядной организации для выполнения работ по капитальному ремонту.

Поступило предложение выбрать лицо, уполномоченное от имени собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в комиссии по проведению торгов по отбору подрядной организации для выполнения работ по капитальному ремонту, из числа собственников помещений:

1) _____ (Ф.И.О., № помещения);

2) _____ (Ф.И.О., № помещения);

ИТОГИ ГОЛОСОВАНИЯ:

1-ый вариант

За – _____ %

Против – _____ %

Воздержались – _____ %

2-ой вариант

За – _____ %

Против – _____ %

Воздержались – _____ %

ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ:

От имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочить на участие в комиссии по проведению торгов по отбору подрядной организации для выполнения работ по капитальному ремонту _____ (Ф.И.О., № помещения).

Председатель собрания _____ / /

Секретарь собрания _____ / /