



ГЛАВА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «КОТЛАС»

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от «3 » марта 2008 г.

№ 261

Об утверждении методических рекомендаций
об организации мероприятий
по капитальному ремонту
многоквартирного дома

В целях методического обеспечения организации мероприятий на проведение капитального ремонта многоквартирного дома за счет средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, долевого финансирования за счет средств бюджета Архангельской области и средств местного бюджета, средств товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов либо собственников помещений в многоквартирных домах, п о с т а н о в л я ю :

1. Утвердить прилагаемые Методические рекомендации об организации мероприятий по капитальному ремонту многоквартирного дома.

2. Рекомендовать собственникам помещений в многоквартирных домах, управляющим организациям независимо от форм собственности, товариществам собственников жилья, жилищным кооперативам и иным специализированным потребительским кооперативам при решении вопроса о проведении капитального ремонта многоквартирного дома руководствоваться Методическими рекомендациями, утвержденными настоящим постановлением.

3. Опубликовать настоящее Постановление в официальном публикаторе-газете «Двинская правда».

4. Контроль над исполнением настоящего постановления возложить на Первого заместителя Главы администрации МО «Котлас» Слотина С.Ю.

Глава МО «Котлас»

С.Н.Мелентьев

Методические рекомендации об организации мероприятий
по капитальному ремонту многоквартирного дома

1. Общие положения

1.1. Настоящие Методические рекомендации разработаны на основании Жилищного Кодекса РФ, Федерального Закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» и подготовлены в целях оказания помощи собственникам помещений в многоквартирном доме, управляющим организациям, товариществам собственников жилья, жилищным кооперативам и иным специализированным потребительским кооперативам при организации мероприятий по капитальному ремонту многоквартирного дома.

1.2. В настоящих Методических рекомендациях используются следующие основные понятия:

капитальный ремонт многоквартирного дома - проведение работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее - общее имущество в многоквартирном доме), в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирном доме;

К видам работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в соответствии с настоящими методическими рекомендациями относятся:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, в том числе с установкой приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);

2) ремонт крыш;

3) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах;

4) утепление и ремонт фасадов.

1.3. Факт достижения многоквартирным домом уровня установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности устанавливается представителем собственников помещений с отражением этого факта в акте осмотра, а также органами уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда.

2. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу организации мероприятий по капитальному ремонту многоквартирного дома

2.1. Решение о проведении капитального ремонта принимается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (далее — общее собрание).

Общее собрание проводится по инициативе любого из собственников.

Решение общего собрания может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьей 47 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.2. С предложением о включении в повестку дня общего собрания вопроса о проведении капитального ремонта многоквартирного дома могут выступать:

а) собственники жилых и нежилых помещений в данном доме;

б) органы управления товарищества собственников жилья, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

в) управляющая организация на основании результатов проводимых ею сезонных технических осмотров и освидетельствований данного дома.

2.3. Инициатор проведения общего собрания обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о его проведении не позднее, чем за десять дней до даты проведения собрания. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись, либо размещено в помещении данного дома, определенном решением собрания и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

Каждому собственнику помещений в доме должна быть направлена информация о принадлежащей ему доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме и пропорциональном этой доле количестве принадлежащих ему голосов из общего числа голосов собственников. Подготовка и направление указанной информации возлагается на инициатора проведения общего собрания.

2.4. В уведомлении о проведении общего собрания (Приложение № 1) должны быть указаны:

а) сведения о лице, по инициативе которого созывается собрание;

- б) форма проведения собрания (собрание или заочное голосование);
- в) дата, место, время проведения собрания или, в случае проведения собрания в форме заочного голосования, дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- г) повестка дня собрания с приведением в заданной последовательности всех вопросов, необходимых для обеспечения капитального ремонта ;
- д) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

2.5. Материалы, представляемые для предварительного ознакомления участников общего собрания (заочного голосования), должны содержать информацию:

- а) об основаниях проведения капитального ремонта ;
- б) о содержании (составе) работ, их объемах;
- в) об ожидаемой стоимости ремонта;
- г) о порядке и способе финансирования работ;
- д) о планируемых сроках проведения ремонта;
- е) о способе отбора подрядной организации;
- ж) об участии в муниципальной целевой программе «Проведение капитального ремонта многоквартирных домов на территории МО «Котлас» на 2008-2010 гг».

3. Решения собрания собственников по вопросу проведения капитального ремонта многоквартирного дома

3.1. Решение общего собрания собственников о проведении капитального ремонта принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

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.

3.2. На общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме при положительном решении о проведении капитального ремонта многоквартирного дома должны быть рассмотрены следующие основные вопросы:

- а) принятие решения о проведении капитального ремонта;
- б) содержание и состав работ капитального ремонта;
- в) утверждение сметы расходов на капитальный ремонт, включая стоимость разработки проекта, государственной экспертизы проекта и иной документации, необходимой для проведения ремонта;
- г) установление размера платы за капитальный ремонт;
- д) определение способа и порядка сбора средств на финансирование ремонта (расчетов за выполняемые работы);
- е) одобрение договора подряда;
- ж) контроль приемки выполненных работ;
- з) выбор подрядной организации;
- и) об обращении в администрацию МО «Котлас» о предоставлении финансовой поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирного дома;
- к) об участии в муниципальной целевой программе «Проведение капитального ремонта многоквартирных домов на территории МО «Котлас» на 2008-2011 годы»;

Возможно поэтапное принятие решений путем проведения нескольких общих собраний с последовательным рассмотрением одного или нескольких вопросов.

3.3. Решение общего собрания о проведении капитального ремонта оформляется протоколом (Приложение № 2) в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

По решению общего собрания к протоколу могут быть приложены рассмотренные собранием, изложенные в письменной форме особые мнения, замечания и предложения участников собрания (заочного голосования) по вопросам утвержденной повестки дня.

При необходимости, в случае возникновения разногласий по вопросам состава и срочности планируемых работ, их стоимости общее собрание вправе принять решения о проведении дополнительной экспертизы, выборе экспертной организации и размерах оплаты ее услуг. Расходы на проведение экспертизы несут все собственники помещений в многоквартирном доме в размере, пропорциональном доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

3.4. Решение общего собрания, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для собственников, которые не участвовали в голосовании.

4. Порядок подачи заявок на оказание финансовой поддержки для проведения капитального ремонта многоквартирного дома

4.1 Рассмотрение администрацией МО «Котлас» заявок на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, средств долевого финансирования за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и (или) средств местных бюджетов осуществляется по мере их поступления.

4.2. Заявка на оказание финансовой поддержки для проведения капитального ремонта многоквартирного дома подается на имя Главы МО «Котлас». К заявке прилагаются следующие документы:

- 1 экземпляр протокола общего собрания собственников помещений по вопросу проведения капитального ремонта многоквартирного дома, оформленного в соответствии с приложением 2 настоящих методических рекомендаций;

-документы, подтверждающие создание ТСЖ (копия протокола общего собрания собственников многоквартирного о решении создания ТСЖ, копия Устава ТСЖ, копия свидетельства регистрации в налоговом органе, копия выписки из единого государственного реестра юридических лиц);

-копия протокола общего собрания собственников жилых помещений о выборе способа управления многоквартирным домом;

- утвержденные сметные расчёты стоимости капитального ремонта, прошедшие в установленном порядке экспертизу;

-1 экземпляр проектной документации на проведение капитального ремонта, разработанной организацией, имеющей лицензию на данный вид деятельности;

-положительное заключение государственной экспертизы.

4.3 Администрация МО «Котлас» принимает решение о распределении средств полученных из Фонда содействия реформированию жилищно-коммунальному хозяйству и средств, предусмотренных в бюджете Архангельской области и местном бюджете на доленое финансирование проведения капитального ремонта многоквартирного дома только между домами, управление которыми осуществляется товариществами собственников жилья, жилищно-строительными кооперативами или иными специализированными потребительскими кооперативами, управляющими организациями, выбранными собственниками помещений в многоквартирном доме.

4.4 Направляемые на проведение капитального ремонта многоквартирных домов средства Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, средства долевого финансирования за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и (или) средств местных бюджетов, средств товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов либо собственников помещений в многоквартирных домах могут использоваться только на проведение работ, указанных в пункте 1.2 настоящих методических рекомендаций, а также на разработку проектной документации для капитального ремонта многоквартирных домов, предусмотренных муниципальной целевой программой «Проведение капитального ремонта многоквартирных домов на территории МО «Котлас» на 2008-2011 годы», и проведение государственной экспертизы такой документации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

4.5 Товарищества собственников жилья, жилищные, жилищно-строительные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы либо выбранные собственниками помещений в многоквартирных домах управляющие организации не вправе пользоваться и распоряжаться средствами, перечисленными на банковские счета на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, за исключением случаев, предусмотренных настоящих методическими рекомендациями.

4.6 Порядок принятия решения о предоставлении финансовой поддержки и порядок финансирования расходов на реализацию муниципальной целевой программы «Проведение капитального ремонта многоквартирных домов на территории МО «Котлас» на 2008-2011 годы» устанавливается нормативным правовым актом Главы администрации МО «Котлас».

Уведомление
о проведении общего собрания собственников помещений по вопросу
проведения капитального ремонта многоквартирного дома:

(адрес дома) _____

Кому: _____

Адрес: _____

Уважаемые собственники помещений!

Приглашаем Вас принять участие в общем собрании собственников по вопросу проведения капитального ремонта многоквартирного дома № _____ ул. _____, которое будет проводиться _____ по адресу: _____

Инициатором собрания является собственник (управляющая организация, орган управления товарищества собственников жилья, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива) _____.
(ФИО, адрес либо название управляющей организации)

Повестка дня общего собрания:

1. Информация о необходимости проведения капитального ремонта.
2. Принятие решения о проведении капитального ремонта.

В случае положительного решения о проведении капитального ремонта:

3. Предложения о содержании (составе) работ, их объемах (при наличии предварительно подготовленной сметы на производство работ);
4. Утверждение сметы расходов на капитальный ремонт, включая стоимость разработки проекта, иной документации, необходимой для проведения ремонта;
5. Установление размера платы за капитальный ремонт;
6. Определение способа и порядка сбора средств на финансирование ремонта (расчетов за выполняемые работы);
7. Об обращении в администрацию МО «Котлас» о предоставлении финансовой поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирного дома.
8. Об участии в муниципальной целевой программе «Проведение капитального ремонта многоквартирных домов на территории МО «Котлас» на 2008-2011 годы»;
9. Выбор подрядной организации.
10. Одобрение договора подряда.
11. Определение сроков проведения ремонта.
12. Обеспечение технического надзора и приемки выполненных работ.
13. О поручениях управляющей организации.

Направляем Вам схему распределения долей в праве собственности на общее имущество в доме _____ (прилагается).

Ознакомиться с материалами, которые будут представлены на данном собрании, можно по адресу:

_____,
(адрес)

с «___» _____ 200_ г., с _____ до _____ часов.

С уважением член инициативной группы: _____

(Ф.И.О., № квартиры, тел.)

Приложение № 2
к Методическим рекомендациям
об организации мероприятий
по капитальному ремонту
многоквартирного дома

Примерный протокол
общего собрания собственников помещений по вопросу проведения капитального ремонта многоквартирного дома:

г. Котлас _____
(адрес многоквартирного дома)
«__» _____ 200_ г.

Присутствовали собственники помещений многоквартирного дома (далее — собственники):

собственники жилых помещений:	_____		
квартиры,	(Ф.И.О. собственника, № и общая площадь		
_____	_____		
доля в праве собственности на квартиру, на жилое помещение, орган, зарегистрировавший право собственности)	_____		
собственники нежилых помещений:	_____		
лица, наименование	(Ф.И.О. и должность уполномоченного		
_____	_____		
и организационно-правовая форма юридического лица, № и дата доверенности, выданной,	_____		
_____	_____		
уполномоченному лицу, общая площадь и краткое описание нежилого помещения	_____		
_____	_____		
№ и дата свидетельства о регистрации права собственности на нежилое помещение,	_____		
_____	_____		
орган, зарегистрировавший право собственности)	_____		
приглашенные:	_____		
Представители управляющей организации	_____		
наименование организации)	(Ф.И.О., _____ должность,		
_____	_____		
Слушали:	_____		
Информацию о присутствующих собственниках, принадлежащей им площади жилых и нежилых помещений, общей площади всех жилых и нежилых помещений, о наличии кворума для принятия решений.	_____		
Голосовали: О начале общего собрания собственников	_____		
За	_____,	против	_____, воздержались _____.

Слушали:			
Предложения по кандидатурам председателя Собрания.			
Голосовали:			
за собственника	_____	-	_____
	(Ф.И.О.)		
за собственника	_____	-	_____

	(Ф.И.О.)		
за собственника		-	
	(Ф.И.О.)		

Решили:	
Избрать председателем Собрания собственника	
	(Ф.И.О.)

Слушали:			
Предложения по кандидатурам секретаря Собрания.			
Голосовали:			
за собственника		-	
	(Ф.И.О.)		
за собственника		-	
	(Ф.И.О.)		
за собственника		-	
	(Ф.И.О.)		

Решили:	
Избрать секретарем Собрания собственника	
	(Ф.И.О.)

Слушали:

Проект повестки дня:

1. Информация о необходимости проведения капитального ремонта;

2. Принятие решения о проведении капитального ремонта;

В случае положительного решения о проведении капитального ремонта:

3. Предложения о содержании (составе) работ, их объемах (при наличии предварительно подготовленной сметы на производство работ);

4. Утверждение сметы расходов на капитальный ремонт, включая стоимость разработки проекта, государственной экспертизы, иной документации, необходимой для проведения ремонта;

5. Установление размера платы за капитальный ремонт;

6. Определение способа и порядка сбора средств на финансирование ремонта (расчетов за выполняемые работы);

7. Об обращении в администрацию МО «Котлас» о предоставлении финансовой поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирного дома;

8. Об участии в муниципальной целевой программе «Проведение капитального ремонта многоквартирных домов на территории МО «Котлас» на 2008-2011 годы»;

9. Выбор подрядной организации;

10. Одобрение договора подряда;

11. Определение сроков проведения ремонта;

12. Обеспечение технического надзора и приемки выполненных работ;

13. О поручениях управляющей организации.

Голосовали:	
Об утверждении повестки дня.	

За		, против		, воздержались		.
----	--	----------	--	----------------	--	---

Решили:	
---------	--

Повестку дня утвердить.

Слушали:	Информацию о необходимости проведения капитального ремонта МКД.
----------	---

Голосовали:	
-------------	--

За принятие решения о проведении капитального ремонта МКД.
--

За		, против		, воздержались		.
----	--	----------	--	----------------	--	---

Решили:	
---------	--

Капитальный ремонт необходимо провести.

Слушали:	Предложения о содержании (составе) работ, их объемах (при наличии предварительно подготовленной сметы на производство работ).					
Голосовали:						
За следующий состав и объем работ по капитальному ремонту МКД:						
1. _____						
2. _____						
3. _____						
4. и т.д.						
	За	_____	против	_____	воздержались	_____.
Решили:						
Выслушать предложения собственников по данному вопросу и повторно проголосовать.						
Голосовали:						
За утверждение состава и объема производства работ, с корректировками собственников:						
1. _____						
2. _____						
3. _____						
и т.д.						
	За	_____	против	_____	воздержались	_____.
Решили:						
Утвердить состав и объем производства работ на проведение капитального ремонта						
Слушали:	Утверждение сметы расходов на капитальный ремонт, разработанной проектной организацией (имеющей лицензию на данный вид деятельности) «_____», включая стоимость разработки проекта, проведения государственной экспертизы и иной документации, необходимой для проведения ремонта;					
Голосовали:						
За утверждение стоимости капитального ремонта в размере _____ тыс. руб.						
	За	_____	против	_____	воздержались	_____.
Решили:						
Утвердить стоимость капитального ремонта в размере _____ тыс. рублей.						
Слушали:	Установление размера платы за капитальный ремонт					
Голосовали:						
За установление _____ размера платы за капитальный ремонт в размере _____ руб/м ² , (пропорционально доле собственников в праве общей собственности на общее имущество в данном доме)						
	За	_____	против	_____	воздержались	_____.
Решили:						
Установить _____ размер платы за капитальный ремонт _____ руб/м ²						
Слушали:	Определение способа и порядка сбора средств на финансирование ремонта (расчетов за выполняемые работы).					
Голосовали:						
За утверждение следующего способа и порядка сбора средств на финансирование ремонта (расчетов за выполняемые работы): _____ (ежемесячный сбор, единовременный, заемные средства и др.).						
	За	_____	против	_____	воздержались	_____.
Решили:						
Утвердить порядок сбора средств на финансирование ремонта (расчетов за выполняемые работы): _____						
Слушали:	Об обращении в администрацию МО «Котлас» о предоставлении финансовой поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирного дома.					

	Определение кандидатуры собственника, уполномоченного для обращения в орган местного самоуправления.
--	--

Голосовали:	
1. За обращение в администрацию МО «Котлас» о предоставлении финансовой поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирного дома;	

	За	_____	против	_____	воздержались	_____
--	----	-------	--------	-------	--------------	-------

Решили:	
Обратиться в администрацию МО «Котлас» о предоставлении финансовой поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирного дома;	

Голосовали: За утверждение кандидатуры собственника, уполномоченного для обращения в орган местного самоуправления	
--	--

за собственника	_____	-	_____
	(Ф.И.О.)		
за собственника	_____	-	_____
	(Ф.И.О.)		
за собственника	_____	-	_____
	(Ф.И.О.)		

Решили:	
Избрать уполномоченного для обращения в орган местного самоуправления собственника: _____ (Ф.И.О.)	

Слушали:	Об участии в муниципальной целевой программе «Проведение капитального ремонта многоквартирных домов на территории МО «Котлас» на 2008-2011 годы»;
----------	---

Голосовали:	
За участие в муниципальной целевой программе «Проведение капитального ремонта многоквартирных домов на территории МО «Котлас» на 2008-2011 годы»;	

	За	_____	против	_____	воздержались	_____
--	----	-------	--------	-------	--------------	-------

Решили:	
Принять участие в муниципальной целевой программе «Проведение капитального ремонта многоквартирных домов на территории МО «Котлас» на 2008-2011 годы»;	

Слушали:	Предложения управляющей компании о подрядной организации и условиях подрядного договора.
----------	--

Голосовали:	
За выбор подрядной организации «_____» и условиях подрядного договора.	

	За	_____	против	_____	воздержались	_____
--	----	-------	--------	-------	--------------	-------

Решили:	
Определить подрядной организацией «_____», согласовать проект договора подряда.	

Слушали:	Предложения по срокам проведения капитального ремонта.
----------	--

Голосовали:	
Срок проведения капитального ремонта (мес.)	

	За	_____	против	_____	воздержались	_____
--	----	-------	--------	-------	--------------	-------

Решили:	
Срок проведения капитального ремонта ____ (мес.)	

Слушали:	Предложения по обеспечению технического надзора и приемке выполненных работ. Избрание комиссии собственников, уполномоченных для подбора организации, имеющей лицензию по надзору \ приемки работ по ремонту дома:
-----------------	--

Голосовали:			
за собственника	_____	-	_____

	(Ф.И.О.)		
за собственника	_____	-	_____
	(Ф.И.О.)		
за собственника	_____	-	_____
	(Ф.И.О.)		
Решили:			
Избрать комиссию по надзору и приемке выполненных работ из собственников: (Ф.И.О.) и (Ф.И.О.)			

Слушали:	О поручениях управляющей организации.		
Голосовали:			
О даче поручений управляющей организации подготовить проектно-сметную документацию, о заключении договоров с подрядной организацией для выполнения (название) соответствующих работ.			
	За	_____ ,	против _____ , воздержались _____ .
Решили:			
Поручить управляющей организации подготовить проектно-сметную документацию и заключить договор с подрядной организацией для выполнения соответствующих работ.			

Слушали:	О закрытии Собрания.		
Голосовали:			
Собрание закрыть.			
	За	_____ ,	против _____ , воздержались _____ .

Председатель Собрания	_____	-	_____
	(Ф.И.О.)		
Секретарь Собрания	_____	-	_____
	(Ф.И.О.)		