

КАК СДЕЛАТЬ

**КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**



О многоквартирном доме и способах управления

Многоквартирным

называется дом, в котором располагаются две квартиры и более, выходящие в подъезд или на земельный участок



Способы управления многоквартирным домом:

- управление товариществом собственников жилья (ТСЖ) либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом
- управление управляющей организацией
- непосредственное управление собственниками помещений

Выбор способа управления многоквартирным домом



Кто и сколько денег получает от государства на капитальный ремонт?



Собственники, выбравшие ТСЖ или управляющую организацию, получают финансовую поддержку (95 % от стоимости ремонта)



Собственники, не выбравшие ТСЖ или управляющую организацию, осуществляют ремонт за свой счет

Как и где получить информацию о капитальном ремонте и его стоимости?



Перечень работ

по капитальному ремонту

внутридомовые инженерные системы 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)

лифтовое оборудование (ремонт или замена), признанное непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт

подвальные помещения, относящиеся к общему имуществу

фасады (утепление и ремонт)

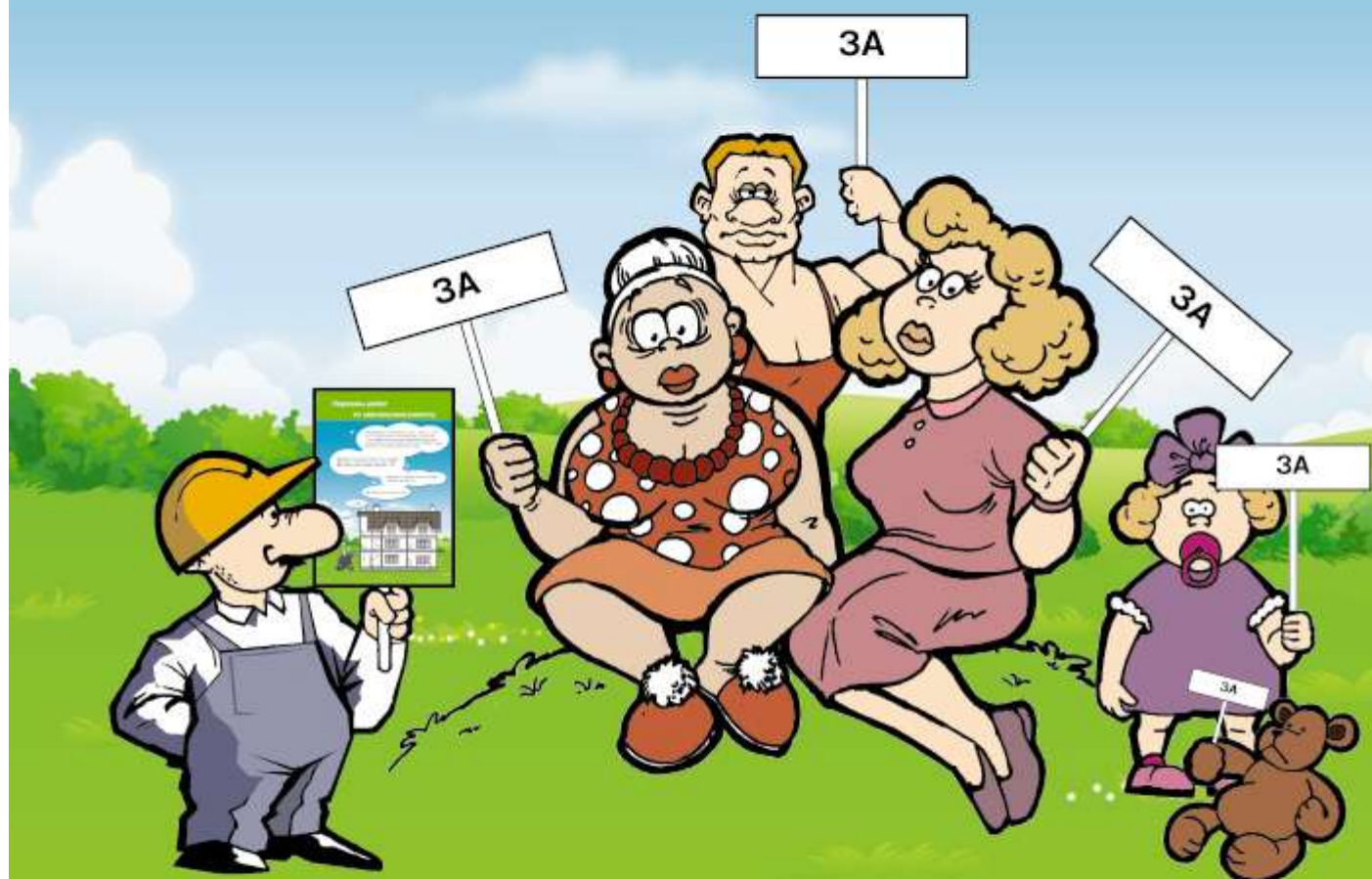
крыши



Включаемся

в государственную программу
капитального ремонта

Проводим Общее собрание



Решение Общего собрания
о проведении капитального
ремонта оформляется
протоколом



Протокол № _____

Примерный образец

Общего собрания собственников помещений о проведении капитального ремонта

«__» _____ 200__ г.

_____ (наименование населенного пункта)

Присутствовали:

собственники жилых помещений:

_____ (Ф.И.О. собственника, № и общая площадь квартиры, доля в праве собственности на квартиру, № и дата свидетельства о регистрации права собственности, орган, зарегистрировавший право собственности)
собственники нежилых помещений:

_____ (Ф.И.О. и должность уполномоченного лица, наименование 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 _____

Повестка дня: _____ (Ф.И.О., должность, наименование организации)

1. Избрание секретаря и председателя собрания.
2. Проведение капитального ремонта дома.
3. Утверждение содержания, состава и объема работ.
4. Утверждение стоимости капитального ремонта.
5. Определение способа и порядка сбора средств на софинансирование капитального ремонта.
6. Обращение в орган местного самоуправления с заявкой о включении дома в муниципальную адресную программу по проведению капитального ремонта и определение кандидатуры собственника, уполномоченного для обращения в орган местного самоуправления.

По первому вопросу слушали: _____, который предложил избрать секретарем собрания _____, председателем собрания _____.

Голосовали: "за" _____, "против" _____, "воздержались" _____.

По второму вопросу слушали: _____, который предложил принять решение о проведении капитального ремонта дома.

Голосовали: "за" _____, "против" _____, "воздержались" _____.

По третьему вопросу слушали: _____, который предложил утвердить содержание, состав и объем работ.

Голосовали: "за" _____, "против" _____, "воздержались" _____.

По четвертому вопросу слушали: _____, который предложил утвердить общую стоимость капитального ремонта (включая стоимость разработки проекта, иной необходимой документации).

Голосовали: "за" _____, "против" _____, "воздержались" _____.

По пятому вопросу слушали: _____, который предложил определить способ и порядок сбора средств на софинансирование капитального ремонта в размере не менее 5% от его общей стоимости.

Голосовали: "за" _____, "против" _____, "воздержались" _____.

По шестому вопросу слушали: _____, который предложил обратиться в орган местного самоуправления с заявкой о включении дома в муниципальную адресную программу по проведению капитального ремонта и определить кандидатуру собственника _____, уполномоченного для обращения в орган местного самоуправления.

Голосовали:
за собственника _____ - _____,
(Ф.И.О.)

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

Секретарь _____

Председатель собрания _____

Цели и задачи

капитального ремонта

- улучшение условий проживания
- энергосбережение
- продление жизни дома



Принятие капитального ремонта многоквартирного дома оформляется протоколом общего собрания жильцов и актом комиссии

Протокол № _____

Примерный образец

Общего собрания собственников помещений о принятии работ по капитальному ремонту

«__» _____ 200_ г.

_____ (наименование населенного пункта)

Инициатор собрания: _____

(один из собственников)

Присутствовали:

собственники жилых помещений: _____,

что составляет 100 % от общего числа собственников помещений дома, кворум для принятия решений имеется.

Повестка дня:

1. Избрание секретаря и председателя собрания.
2. Принятие результатов работ по капитальному ремонту, выполненных генеральным подрядчиком _____ в рамках региональной адресной программы.
3. Утверждение акта приемки работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.
4. Создание комиссии в составе _____ и наделение ее полномочиями на подписание акта приемки работ.
5. Наделение полномочиями управляющей организации на взаимодействие:
 - а) с генеральным подрядчиком по устранению недоделок, выявленных в период гарантийного срока;
 - б) с органом местного самоуправления по согласованию акта приемки работ.

По первому вопросу слушали: _____, который предложил избрать секретарём собрания _____, председателем собрания _____.

Голосовали: "за" - 100 % голосов; "против" - нет; "воздержались" - нет.

По второму вопросу слушали: _____, который предложил принять результаты работ по капитальному ремонту.

Голосовали: "за" - 100 % голосов; "против" - нет; "воздержались" - нет.

По третьему вопросу слушали: _____, который предложил утвердить акт приемки работ.

Голосовали: "за" - 100 % голосов; "против" - нет; "воздержались" - нет.

По четвертому вопросу слушали: _____, который предложил создать комиссию в составе _____ и уполномочить ее на подписание акта приемки работ.

Голосовали: "за" - 100 % голосов; "против" - нет; "воздержались" - нет.

По пятому вопросу слушали: _____, который предложил уполномочить управляющую организацию на взаимодействие:

- а) с генеральным подрядчиком по устранению недоделок по капитальному ремонту, выявленных в период гарантийного срока;
- б) с органом местного самоуправления по согласованию акта приемки работ.

Голосовали: "за" - 100 % голосов; "против" - нет; "воздержались" - нет.

Секретарь

Председатель собрания

**НАРОДНЫЙ
КОНТРОЛЬ**



Акт приемки

Примерный образец

в эксплуатацию законченного капитальным ремонтом
многоквартирного дома

_____ (адрес многоквартирного дома)

«__» _____ 200__ г.

Приемочная комиссия в составе:

председателя _____
(Ф.И.О., должность)

членов комиссии - представителей:
заказчика _____
(Ф.И.О.)

эксплуатационного предприятия _____
подрядчика _____
субподрядных предприятий _____
управы района _____
проектной организации _____
органов государственного санитарного надзора _____
органов государственного пожарного надзора _____
объединения административно-технических инспекций _____



установила:

1. Заказчиком _____ предьявлен к приемке в эксплуатацию законченный капитальным ремонтом многоквартирный дом _____
(наименование) (местонахождение здания)

2. Капитальный ремонт осуществлялся генеральным подрядчиком _____, выполнявшим _____
(наименование и ведомственная принадлежность) (виды работ)
и субподрядными предприятиями _____
(указать все предприятия и виды выполненных ими работ)

3. Проектно-сметная документация на капитальный ремонт разработана _____ и утверждена _____
(наименование проектной организации)(наименование органа, утвердившего документацию)
"__" _____ 200__ г.

4. Ремонтно-строительные работы осуществлены в сроки: начало работ _____, окончание работ _____, продолжительность капитального ремонта (месяцев, дней): по норме или по плану _____, фактически _____

5. Предьявленный к приемке в эксплуатацию законченный капитальным ремонтом дом имеет следующие показатели:

_____ (общая площадь или др. показатели, предусмотренные проектом и планом)
6. Все недоделки по предусмотренным проектно-сметной документацией работам и дефекты, выявленные рабочей комиссией, устранены.
7. Сметная стоимость капитального ремонта по утвержденной проектно-сметной документации: всего _____ тыс. руб., в том числе ремонтно-строительных работ _____ тыс. руб.
Стоимость товарной строительной продукции _____ тыс. руб.

Решение приемочной комиссии:

Предьявленный к приемке законченный капитальным ремонтом многоквартирный дом принять в эксплуатацию.

Установить общую оценку качества ремонта: _____
(отлично, хорошо, удовлетворительно)

Председатель приемочной комиссии _____
(подпись, Ф.И.О.)

Члены приемочной комиссии: _____
(подписи, Ф.И.О.)

Что такое ТСЖ?

Это некоммерческая организация, объединяющая собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения его эксплуатации, владения, пользования и распоряжения общим имуществом.

Решение о создании ТСЖ принимается на общем собрании, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 Жилищного кодекса, большинством голосов (более 50%) от общего числа голосов собственников помещений (жилых и нежилых).

Количество голосов, которым обладает каждый собственник, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в доме. Это значит: чем больше ваша квартира, тем больший "вес" имеет ваш голос при голосовании и тем в большей степени вы можете влиять на все решения по дому.

Например, если общая площадь жилых и нежилых помещений дома (согласно экспликации и техническому паспорту) равна 2000 кв. м, а площадь вашей квартиры 90 кв. м., то вам принадлежит 4,5 голоса (90: 2000 x 100). Если же вы владеете долей в этой квартире (1/2 или 1/3), то можете голосовать только своей долей (2,25 голоса или 1,5 голоса).

ТСЖ является юридическим лицом с момента государственной регистрации, имеет печать, расчетные и иные счета в банке, поэтому вправе заключать договоры на обслуживание дома с wybranными организациями или частными лицами.

Если после принятия решения о создании ТСЖ в него не вступят собственники, обладающие в совокупности более чем 50% голосов, создание ТСЖ будет считаться незаконным.

Внимание! Собственники помещений в доме могут создать только одно ТСЖ.



Что такое

«Управляющая организация»?

Если на общем собрании выбор в пользу создания ТСЖ не сделан, значит большинство собственников склоняются к способу управления многоквартирным домом управляющей организацией.

Управляющая организация выбирается на общем собрании собственников помещений. Решение общего собрания обязательно для всех собственников помещений.

Выбирая управляющую организацию, необходимо учитывать наличие положительных отзывов о ее работе, постоянного штата сотрудников и необходимых лицензий.

Выбранная управляющая организация обязана заключить договоры управления домом (в письменной форме) с каждым собственником на условиях, указанных в решении общего собрания, а также договоры с организациями, предоставляющими коммунальные услуги и оказывающими услуги по содержанию и ремонту жилых домов.

Правильно составленный договор поможет защитить собственников от недобросовестного исполнения управляющей организацией договорных обязательств.

Внимание! Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.





ГОСУДАРСТВЕННАЯ КОРПОРАЦИЯ ФОНД СОДЕЙСТВИЯ РЕФОРМИРОВАНИЮ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

109028, г. Москва, ул. Земляной вал, дом 50А, вл.3, тел. +7(495) 651-65-46, fond@fondgkh.ru

Фонд

Программа АИЖО
Контракты
Организация работы

Государственные программы жилищного строительства

Методические рекомендации по подготовке субъектами РФ заявок на предоставление финансовой поддержки
Формы для заполнения заявок на предоставление субсидии субъекту РФ в соответствии с ФЗ № 185
Рекомендации по реализации региональных программ адресности граждан из аварийного жилья
Рекомендации по созданию региональной адресной программы по повышению капитального ремонта

Служба ЖКХ

Финансовый СМН
Расчетный СМН

Поиск по сайту

Имя Службовый СМН


РОССТРОЙ
Мы вместе строим Россию

Фонд,

созданный в соответствии с Федеральным законом № 185-ФЗ от 21 июля 2007 года, предоставляет финансовую поддержку в сфере ЖКХ, помогая гражданам:

- обеспечить безопасные и благоприятные условия проживания;
- создать эффективную систему управления жилым фондом;
- внедрить ресурсосберегающие технологии.

Фонд

- отслеживает процесс реализации региональных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов и переселению граждан из аварийного жилищного фонда;
- рассматривает поступающие из регионов заявки на предоставление финансовой поддержки;
- по заявкам принимает решения о предоставлении финансовой помощи.

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

Фонд

Распределение средств Фонда
Линейки предоставления финансовой поддержки субъектам РФ за счет средств Фонда
Расчет минимальной доли долевого финансирования за счет средств бюджета субъекта РФ
Данные об уровне фактической бюджетной обеспеченности субъектов РФ
Данные о площади жилищного фонда РФ
Ожидаемые коды бюджетной классификации
Особенности налогообложения объектов недвижимости на территории бюджетов на капитальный ремонт домов
Отчеты по веб-порталу государственного заказчика

Контакты

Почтовый адрес:
Телефоны
E-mail
Док СМН