

КАК СДЕЛАТЬ

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА



2ZEMKA

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



ПРОТИВ

Решение Общего собрания о проведении капитального ремонта оформляется протоколом

ПРОТИВ



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.)

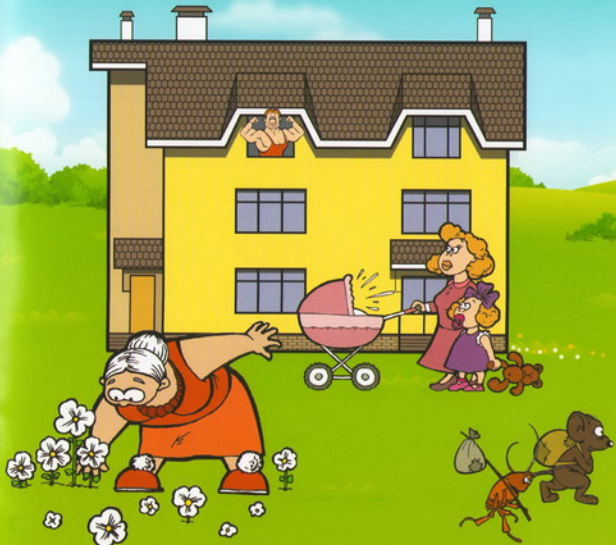
Секретарь _____

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, вкворум 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 приема работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.
4. Создание комиссии в составе _____ и наделение
ее полномочиями на подписание акта приема работ.

5. Наделение управляющей организации полномочиями на взаимодействие:

- a) с генеральным подрядчиком по устранению недоделок, выявленных в период гарантийного срока;
- б) с органом местного самоуправления по согласованию акта приема работ.

По первому вопросу слушали: _____, который предложил избрать секретарем 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 приема 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 приема работ.

Голосовали: «за» — 100 % голосов; «против» — нет; «воздержались» — нет.

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

- a) с генеральным подрядчиком по устранению недоделок по капитальному ремонту, выявленных
в период гарантийного срока;
- б) с органом местного самоуправления по согласованию акта приема 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

«__» _____ 200_ г.

(адрес многоквартирного дома)

Приемочная комиссия в составе:

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

членов комиссии - представителей:

заказчика _____ (Ф.И.О., должность)

эксплуатационного предприятия _____ (Ф.И.О.)

подрядчика _____

субподрядных организаций _____

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 _____

_____ выполнившим _____ (виды работ)

(наименование и ведомственная принадлежность) _____

и субподрядными организациями _____

(указать все организации и виды выполненных или 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 срок:

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: _____ (подпись, 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 × 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 выбранными 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 многоквартирном 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.



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/>

О нас

Расположение центра

Москва

Адрес: Земляной вал, дом 50А, вл.3

Сайт: www.fondgkh.ru

Телефон: +7(495) 651-65-46

Факс: +7(495) 651-65-46

Электронная почта: fond@fondgkh.ru

Юридический адрес: 109028, г. Москва, ул. Земляной вал, дом 50А, вл.3

ИНН: 50/0010000000

ОГРН: 1045000000000000000

ОКПО: 000000000000000000

ОКФС: 7707083893

ОКВ: 702000000000000000

ОКД: 702000000000000000

ОКН: 702000000000000000

ОКМ: 702000000000000000

ОКХ: 702000000000000000

ОКЭ: 702000000000000000

ОКЦ: 702000000000000000

ОКЧ: 702000000000000000

ОКВ: 702000000000000000

ОКД: 702000000000000000

ОКН: 702000000000000000

ОКМ: 702000000000000000

ОКХ: 702000000000000000

ОКЭ: 702000000000000000

ОКЦ: 702000000000000000

ОКЧ: 702000000000000000

ОКВ: 702000000000000000

ОКД: 702000000000000000

ОКН: 702000000000000000

ОКМ: 702000000000000000

ОКХ: 702000000000000000

ОКЭ: 702000000000000000

ОКЦ: 702000000000000000

ОКЧ: 702000000000000000

ОКВ: 702000000000000000

ОКД: 702000000000000000

ОКН: 702000000000000000

ОКМ: 702000000000000000

ОКХ: 702000000000000000

ОКЭ: 702000000000000000

ОКЦ: 702000000000000000

ОКЧ: 702000000000000000

ОКВ: 702000000000000000

ОКД: 702000000000000000

ОКН: 702000000000000000

ОКМ: 702000000000000000

ОКХ: 702000000000000000

ОКЭ: 702000000000000000

ОКЦ: 702000000000000000

ОКЧ: 702000000000000000

ОКВ: 702000000000000000

ОКД: 702000000000000000

ОКН: 702000000000000000

ОКМ: 702000000000000000

ОКХ: 702000000000000000

ОКЭ: 702000000000000000

ОКЦ: 702000000000000000

ОКЧ: 702000000000000000

ОКВ: 702000000000000000

ОКД: 702000000000000000

ОКН: 702000000000000000

ОКМ: 702000000000000000

ОКХ: 702000000000000000

ОКЭ: 702000000000000000

ОКЦ: 702000000000000000

ОКЧ: 702000000000000000

ОКВ: 702000000000000000

ОКД: 702000000000000000

ОКН: 702000000000000000

ОКМ: 702000000000000000

ОКХ: 702000000000000000

ОКЭ: 702000000000000000

ОКЦ: 702000000000000000

ОКЧ: 702000000000000000

ОКВ: 702000000000000000

Как сделать капитальный ремонт многоквартирного дома?
Информационно-справочное издание

Подготовлено при методической поддержке Государственной корпорации
«Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»

Распространяется бесплатно

Заказ № 3272. Тираж 50000. 2008 г.

Отпечатано в ОАО «Подольская фабрика офсетной печати».

г. Подольск, Ревпроспект, 80/42. Тел.: 8(4967) 69-97-22, 8(4967) 69-97-29.

E-mail: ofset@podolsk.ru