

ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»



**ИНФОРМАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКАЯ ПОДДЕРЖКА
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ОРГАНИЗАЦИИ
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА,
ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА КОТОРОГО ФОРМИРУЕТСЯ
НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЁТЕ**

(работа выполнена за счёт средств

Целевого капитала Фонда «Институт экономики города»)

Москва 2018

Оглавление

Оглавление	2
ВВЕДЕНИЕ	4
1. ПОСТАНОВКА ЗАДАЧИ	8
2. ИНФОРМАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКОЕ СОДЕЙСТВИЕ ЖИЛИЩНОМУ АКТИВУ ПИЛОТНОГО ДОМА.....	11
2.1. Помощь в проведении подготовительной работы до принятия решения о проведении капитального ремонта	11
2.2. Методическая помощь в подготовке и проведении общего собрания собственников помещений для принятия пакета решений о проведении капитального ремонта	15
2.3. Методическая поддержка при выборе подрядной организации для выполнения капитального ремонта и заключении договора подряда.....	17
2.4. Методическая поддержка при организации контроля за работой подрядной организации	18
3. ПРИЛОЖЕНИЯ: ИНФОРМАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ	20
Приложение 1. Пакет документов для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решений, связанных с капитальным ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, фонд капитального ремонта которого формируется на специальном счёте (<i>подготовлен Фондом «ИЭГ»</i>).....	20
Приложение 2. Документы внеочередного общего собрания в многоквартирном доме по адресу Алтуфьевское шоссе, дом 66/2 по вопросам участия в пилотном проекте Ассоциации владельцев специальных счетов по капитальному ремонту многоквартирного дома (<i>пример использования «базового» пакета документов, подготовленных Фондом «ИЭГ»</i>)	45
Приложение 3. Акты осмотра элементов общего имущества в многоквартирном доме для определения достижения уровня установленных предельно допустимых характеристик надёжности и безопасности (<i>подготовлены жилищным активом пилотного дома при поддержке Фонда «ИЭГ»</i>)	50
Приложение 4. Информационные материалы для организации опросов собственников по вопросам проведения капитального ремонта (<i>подготовлены Фондом «ИЭГ» и жилищным активом пилотного дома</i>).....	56

Приложение 5. Материалы для информирования и привлечения жителей дома к решению вопросов капитального ремонта (<i>подготовлены жилищным активом пилотного дома при поддержке Фонда «ИЭГ»</i>).....	61
Приложение 6. Предложения совета дома и комиссии по проведению капитального ремонта общему собранию собственников помещений (<i>подготовлены жилищным активом пилотного дома при поддержке Фонда «ИЭГ»</i>)	66
Приложение 7. Документы внеочередного общего собрания в многоквартирном доме по адресу Алтуфьевское шоссе, дом 66/2 по вопросам проведения капитального ремонта (<i>пример использования «базового» пакета документов, подготовленных Фондом «ИЭГ»</i>).....	68
Приложение 8. Примеры форм документов для конкурсного отбора подрядчиков (<i>подготовлены Фондом «ИЭГ»</i>).....	73
Приложение 9. Информационные материалы для выбора подрядной организации для организации капитального ремонта и заключение договора подряда (<i>подготовлены жилищным активом пилотного дома с использованием форм, разработанных Фондом «ИЭГ»</i>)	82
Приложение 10. Пример договора подряда на выполнение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (<i>подготовлен Фондом «ИЭГ» и жилищным активом пилотного дома</i>).....	88
Приложение 11. Акты контроля работы подрядной организации (<i>подготовлены жилищным активом пилотного дома при поддержке Фонда «ИЭГ»</i>).....	110
Приложение 12. Вид пилотного дома после капитального ремонта фасада.	113

ВВЕДЕНИЕ

Фонд «Институт экономики города» (далее – Фонд «ИЭГ») в 2018 году участвует в качестве экспертной организации в проведении пилотных проектов в г. Москве, направленных на стимулирование применения эффективных методов организации, финансирования и проведения капитального ремонта многоквартирных домов (с привлечением заёмных/кредитных средств, с оплатой в рассрочку, с применением инновационных технологий и новейших материалов и т.д.). Работа проводилась совместно с Ассоциацией собственников помещений в многоквартирных домах и владельцев специальных счетов для формирования фондов капитального ремонта на территории города Москвы (далее – Ассоциация владельцев специальных счетов, Ассоциация) при активном участии собственников помещений в таких домах.

Пилотные проекты Ассоциации «Ускоренная замена лифтов в МКД с возможностью рассрочки платежа», «Капитальный ремонт с привлечением кредита», «Капитальный ремонт на “отлично”»¹ проходят под контролем Городской комиссии по обеспечению общественного контроля за реализацией Региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов на территории города Москвы (далее – Городская комиссия по контролю за капремонтом) и Комиссии по вопросам лифтового хозяйства Общественного совета при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и при поддержке Общественной палаты города Москвы и Департамента капитального ремонта города Москвы.

Роль Фонда «ИЭГ» заключается в оказании консультационной помощи и информационно-методической поддержки собственникам помещений, активу в многоквартирных домах, в которых фонд капитального ремонта формируется на специальных счетах. Участие специалистов Фонда «ИЭГ» финансировалось за счет средств Целевого капитала Фонда «ИЭГ».

Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме, в которых фонд капитального ремонта формируется на специальных счетах, самостоятельно

¹ См. сайт Ассоциации владельцев специальных счетов <http://jkhcontrol.ru/ob-assotsiatsii-2/kapremont-v-rassrochku/>

организуют проведение капитального ремонта общего имущества, принимая на себя все связанные с этим риски.

Самостоятельная организация проведения капитального ремонта многоквартирного дома предполагает, что собственники помещений в многоквартирном доме со специальным счётом должны на общем собрании принять решения по значительно большему перечню вопросов, чем определено в ЖК РФ², в том числе: кто и как будет отбирать исполнителей услуг, подрядчиков для выполнения работ по капитальному ремонту, кто от имени всех собственников помещений заключит (подпишет) подрядный договор, как будет организован контроль за исполнением услуг, выполнением работ, какой установить порядок оплаты капремонта со специального счета, откуда и как привлечь дополнительные средства для оплаты работ по капитальному ремонту при недостаточности накоплений на специальном счёте.

Во многих домах со специальным счетом процесс первичного накопления средств в фонде капитального ремонта дома закончен, причем за годы, прошедшие с введения обязательного взноса на капитальный ремонт в городе Москве, на специальных счетах уже накоплены значительные суммы (ок. 120 млрд руб. по оценке Фонда «ИЭГ») благодаря самому высокому размеру минимального взноса на капитальный ремонт и значительным размерам большинства многоквартирных домов.

Накопленные средства в ряде домов уже сейчас позволяют выполнить отдельные виды работ. Тем не менее, когда региональной программой на первые годы ее реализации для домов со специальными счетами запланированы дорогостоящие работы (замена лифтов, капитальный ремонт фасадов и др.), накопленных средств часто не хватает, и собственники помещений всё чаще задумываются о привлечении дополнительных заёмных средств для проведения таких работ. Кроме того, собственники помещений часто хотели бы провести ремонт с использованием более дорогих и качественных материалов, современных технологий, которые позволят заметно улучшить состояние отремонтированных элементов общего имущества и продлить срок службы дома.

² Часть 5.1 статьи 189 ЖК РФ

Поэтому для подготовки к проведению капитального ремонта собственники помещений в многоквартирных домах со специальными счетами нуждаются в большом объеме информации, которая поможет им принять правильные решения.

Ассоциация владельцев специальных счетов проводит для домовых жилищных активов серии тематических консультаций. Создан специальный Учебно-производственный комплекс капитального ремонта, включающий выставочную экспозицию практических механизмов, технологий работ и применяемых материалов капитального ремонта с возможностью демонстрации оборудования по всем видам работ капитального характера и учебно-производственную базу.

Помимо технических вопросов, собственникам также требуются консультации по исполнению законодательства о капитальном ремонте многоквартирных домов, технологиям принятия и оформления решений, порядку действий совета дома или правления товарищества собственников жилья, жилищного кооператива при подготовке и проведении капитального ремонта. Фонд «ИЭГ» в 2018 г. провёл три такие тематические консультации совместно с Ассоциацией.

Кроме тематических консультаций, Фонд «ИЭГ» оказывал помощь домовому активу одного из пилотных домов в Алтуфьевском районе города Москвы по конкретным вопросам, возникающим на всех этапах подготовки к проведению капитального ремонта в данном доме. Специалисты Фонда «ИЭГ» проводили консультации с членами совета дома и избранными членами комиссии по подготовке капитального ремонта, участвовали в очных общих собраниях в качестве приглашённых экспертов, разрабатывали информационные материалы в помощь совету дома и комиссии, формы для принятия решений и другие материалы.

В итоге этой работы сформирован пакет информационно-методических материалов, в которых отражены различные формы работы домового актива на различных этапах проведения капитального ремонта, включая следующие:

- подготовка принятия решения о проведении капитального ремонта;

- информирование и привлечение собственников к решению вопросов, связанным с проведением капитального ремонта;
- проведение собраний, организация опросов собственников по вопросам проведения капитального ремонта;
- выбор подрядной организации для выполнения капитального ремонта и заключение договора подряда;
- организация контроля за работой подрядной организации.

Данные информационно-методические материалы могут быть также полезны советам многоквартирных домов, правлениям товариществ собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов в многоквартирных домах, в которых собственники формируют фонд капитального ремонта на специальном счете и уже планируют проведение капитального ремонта в ближайшие 1 - 3 года.

1. ПОСТАНОВКА ЗАДАЧИ

Настоящие информационно-методические материалы разработаны для оказания помощи при подготовке к проведению капитального ремонта совету многоквартирного дома, расположенного по адресу Алтуфьевское шоссе, дом 66/2 (Северо-Восточный административный округ города Москвы, Алтуфьевский район), собственники помещений которого формируют фонд капитального ремонта на специальном счёте дома (далее – пилотный дом).

Пилотный дом относится к типовой серии КОПЭ с панельным каркасом и железобетонными перекрытиями. Дом построен в 1984 году. В нем 22 этажа, 5 подъездов, 433 квартиры и 7 нежилых помещений. На момент начала капитального ремонта износ дома составлял 48,00%. Дом находится в управлении ГБУ «Жилищник» Алтуфьевского района.

Региональной программой капитального ремонта города Москвы были установлены следующие сроки проведения работ по капитальному ремонту в пилотном доме:

- 2033-2035 годы:
 - ремонт внутридомовых систем электроснабжения,
 - замена стояков холодного водоснабжения,
 - замена стояков горячего водоснабжения,
 - ремонт разводящих внутридомовых магистралей горячего водоснабжения,
 - ремонт внутридомовых систем теплоснабжения (с заменой стояков),
 - ремонт пожарного водопровода,
 - ремонт фасада,
 - ремонт крыши,
 - ремонт или замена внутреннего водостока;
- 2039-2041 годы:
 - ремонт или замена мусоропровода;
- 2042-2044 годы:
 - ремонт разводящих внутридомовых магистралей холодного водоснабжения,
 - ремонт стояков канализации,
 - ремонт выпусков и сборных трубопроводов системы канализации,
 - ремонт разводящих магистралей системы теплоснабжения,
 - ремонт системы дымоудаления и противопожарной автоматики,
 - замена лифтового оборудования, ремонт лифтовых шахт.

Управляющая организация ГБУ «Жилищник» представила совету многоквартирного дома сведения, согласно которым вследствие допущенного ещё при строительстве дома брака панельный фасад многоквартирного дома остарел раньше срока и состояние изоляции межпанельных швов в настоящий момент оценивается как критическое, требующее незамедлительного ремонта. Из-за проблем с герметизацией разрушается тепловой контур многоквартирного дома, температура воздуха в помещениях в холодный сезон ниже нормы. Межпанельные швы продолжают плесневеть. По мнению управляющей организации, фасад многоквартирного дома требует капитального ремонта незамедлительно, то есть ранее установленных региональной программой сроков.

Совет многоквартирного дома согласился с мнением управляющей организации, проведя осмотр элементов общего имущества. Была намечена цель провести в 2018 году капитальный ремонт межпанельных швов фасада здания, переходных балконов, бетонных элементов фасадов, а также замену дверей на переходных балконах незадымляемых лестниц.

Для достижения поставленной цели собственникам было необходимо принять сложные решения и выполнить много непростых действий, и совет дома понимал, что нуждается в помощи. Откликнувшись на информацию от Городской комиссии по контролю за капремонтом, домовый актив обратился в Ассоциацию владельцев специальных счетов за консультацией и получил предложение принять участие в пилотном проекте. Ассоциация, в свою очередь, пригласила специалистов Фонда «ИЭГ» оказать помощь пилотному дому.

На начальной стадии работы совет многоквартирного дома предполагал, что организация капитального ремонта будет задачей именно членов совета, не полностью осознавая сложность предстоящей работы и необходимость вовлечения более широкого круга собственников помещений в доме. Только столкнувшись с трудностью обеспечения кворума для принятия решений на первом же общем собрании, на котором проводилось голосование за участие в пилотном проекте Ассоциации, члены домового актива согласились с необходимостью информирования собственников обо всех имеющихся предложениях по капитальному ремонту и о действиях, предпринимаемых

советом дома, а также с необходимостью обсуждения предложений и выполняемых действий, чтобы получить от собственников нужные полномочия.

Так были сформулированы потребности в информационно-методической поддержке, которую на протяжении 2018 года пилотному оказывал Фонд «ИЭГ» совместно с Ассоциацией владельцев специальных счетов.

2. ИНФОРМАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКОЕ СОДЕЙСТВИЕ ЖИЛИЩНОМУ АКТИВУ ПИЛОТНОГО ДОМА

Работа по оказанию пилотному дому информационно-методической помощи выполнялась на всех этапах подготовки к капитальному ремонту, в том числе:

- подготовительная работа до принятия решения о проведении капитального ремонта;
- проведение общего собрания собственников помещений для принятия пакета решений о проведении капитального ремонта;
- выбор подрядной организации для выполнения капитального ремонта и заключение договора подряда;
- организация контроля за работой подрядной организации.

2.1. Помощь в проведении подготовительной работы до принятия решения о проведении капитального ремонта

Специалистами Фонда «ИЭГ» был подготовлен пакет документов для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, посвящённого принятию решений о капитальном ремонте (приложение 1). Документы рассчитаны на многоквартирный дом, собственники которого формируют фонд капитального ремонта на специальном счёте, и самостоятельно организуют проведение капитального ремонта, поэтому в документах учитываются такие вопросы, как выбор подрядной организации, привлечение кредитных средств и оплата работ в рассрочку при нехватке накоплений на специальном счёте. Пакет включает примерные формы сообщения о проведении собрания, содержащего вопросы повестки дня собрания, решения собственника помещений по вопросам повестки дня и протокола общего собрания с приложениями. Формы документов соответствуют требованиям, установленным Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства³.

Этот пакет документов общего собрания был сразу предоставлен жилищному активу пилотного дома в качестве «базового», и в дальнейшем

³ Требования к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утв. Приказом Минстроя России от 25 декабря 2015 г. № 937/пр

неоднократно использовался при подготовке к капитальному ремонту в пилотном доме для принятия различных решений.

На первом этапе подготовки к капитальному ремонту специалисты Фонда «ИЭГ» помогли домовому активу определиться с организационной структурой и провести общее собрание собственников помещений, основная цель которого – принять коллективное решение об участии в пилотном проекте, «зафиксировать» начало подготовительного процесса и наделить избранных собственников (комиссию) полномочиями изучить с управляющей организацией состояние общего имущества и подготовить конкретные предложения о проведении капитального ремонта, которые впоследствии также должны быть рассмотрены на общем собрании. В приложении 2 представлены документы данного общего собрания, как пример использования «базового» пакета, подготовленного Фондом «ИЭГ».

Затем эксперты Фонда «ИЭГ» оказывали информационно-методическую помощь жилищному активу пилотного дома по следующим основным направлениям.

1) Методическая помощь комиссии собственников помещений. Избранная общим собранием собственников в соответствии с пунктами 11,12 статьи 161.1 ЖК РФ комиссия по подготовке предложений о проведении капитального ремонта совместно с управляющей организацией провела осмотр элементов общего имущества с целью выявления необходимости проведения капитального ремонта. По результатам осмотра были составлены соответствующие акты, представленные в приложении 3. Данные акты отражают конкретную ситуацию в пилотном доме, но их форма может быть использована при проведении осмотров общего имущества в любом доме. Фонд «ИЭГ» также рекомендует использовать тот же подход, что и в пилотном доме – прилагать к акту фотографии проблемных элементов общего имущества.

Затем был направлен запрос владельцу специального счета (Фонду капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы) о сумме средств, находящихся на специальном счете, сумма задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт и прогнозе увеличения этой суммы в течение 2018 года. Проведены опросы жителей, собрана информация о проблемах в квартирах с

пониженной температурой и повышенной влажностью, которые вызваны разрушением межпанельных швов фасада.

Итогом работы комиссии стали предложения по проведению капитального ремонта собранию собственников помещений⁴.

2) Подготовка извещений, анкет и форм для проведения опросов собственников с целью выявления их мнения о работах по капитальному ремонту. В ходе подготовки к капитальному ремонту целью первого опроса было выяснение мнения собственников о том, какие работы необходимо провести в ходе капитального ремонта. На стенде дома было размещено объявление о предстоящем опросе, указывалось место, куда можно было отнести заполненную анкету. В ходе опроса совет дома получил информацию об отношении собственников к предложению взять кредит для пополнения средств, которые могли бы быть направлены на финансирование работ по капитальному ремонту. Чуть больше половины собственников согласились бы на небольшой кредит, который мог бы быть погашен в течение трёх лет за счёт регулярных взносов в фонд капитального ремонта без повышения размера данных взносов, при этом более четверти ответивших категорически не согласились с привлечением кредита. Отсутствие согласия подавляющего большинства собственников помещений в доме дало основание совету многоквартирного дома не выносить данный вопрос на рассмотрение общим собранием собственников, а искать пути выполнения капитального ремонта за счёт уже накопленных средств. Результаты опроса были доведены до сведения собственников путем размещения на стенде совета дома.

В ходе проведения капитального ремонта совет дома опросил собственников о том, как состояние межпанельных швов отражается на комфортности проживания внутри жилых помещений. Собранная информация была использована советом дома не только при составлении технического

⁴ Согласно ЖК РФ (ч. 2, 3 ст. 189) предложения собственникам помещений о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме представляет лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме не менее чем за шесть месяцев до наступления года, в котором должен быть проведен капитальный ремонт в соответствии с региональной программой. В пилотном доме необходимость в проведении капитального ремонта возникла задолго до срока, запланированного региональной программой. С инициативой досрочного проведения капремонта выступили собственники помещений в доме, они же подготовили предложения о капитальном ремонте, согласовав их с управляющей организацией.

задания для подрядной организации, проводящей капитальный ремонт фасада дома, но и при подготовке рекомендаций для собственников по устранению плесени и обеспечению сбалансированной циркуляции воздуха в квартире.

Разработанные специалистами Фонда «ИЭГ» информационные материалы для проведения опросов и примеры их использования в пилотном доме приведены в приложении 4.

Результаты опросов собственников были использованы при подготовке общего собрания собственников для рассмотрения вопросов о выборе подрядной организации и организации контроля выполнения работ. По окончании работ совет дома планирует также провести опрос и получить оценку собственников о результатах проведённого капитального ремонта.

3) Подготовка информационных материалов для оповещения собственников помещений и привлечения их к решению вопросов, связанных с проведением капитального ремонта. В пилотном доме жилищный актив не сразу пришёл к пониманию необходимости информирования собственников об основных шагах, предпринимаемых комиссией, результатах её усилий и возникающих вопросах. Члены совета дома имели неполное представление о способах информирования, относя к ним только очное общее собрание и поквартирные обходы, причём к последним домовый актив не был готов.

Однако пример проведения первого же общего собрания, когда выяснилось, что собственники недостаточно подготовлены к принятию решений, убедил совет дома в полезности регулярного информирования жителей.

Специалисты Фонда «ИЭГ» помогали совету дома вести деятельность по информированию собственников несколькими способами, первый из которых – размещение в доступных местах информации обо всех решениях и действиях актива и комиссии. На стендах совета дома в каждом подъезде дома вывешивалась информация о результатах проведённого комиссией опроса, о решении по выбору подрядной организации, о сроках проведения капитального ремонта. Собственников своевременно информировали об ограничениях по пользованию общим имуществом и о необходимых мерах безопасности, которые следует соблюдать в период проведения капитального ремонта.

В ходе ремонта в подъездах регулярно вывешивались объявления об обеспечении допуска рабочих на балконы, о закрытии окон при промывке фасада, об освобождении балконов от каких-либо предметов, включая сохнувшее бельё, о снятии москитных сеток при покраске фасада и т.д. Примеры некоторых информационных сообщений, размещавшихся в пилотном доме, представлены в приложении 5.

Помимо размещения информации в доступных местах активно использовалось распространение сообщений по почтовым ящикам. Однако самой эффективной формой информирования совет дома теперь считает непосредственное общение с каждым собственником во время поквартирных обходов, и члены совета дома периодически проводили такие обходы - в период подготовки общего собрания по принятию решения о капитальном ремонте, перед началом работ по капитальному ремонту.

Поквартирные обходы давали членам совета дома гарантию, что информация о предстоящем капитальном ремонте доведена до сведения каждого собственника и понята каждым из них, а собственникам давали возможность получить необходимые разъяснения по порядку организации капитального ремонта, вопросам, вынесенным на общее собрание, возможность высказать своё мнение. Во время поквартирного обхода решались и практические вопросы капитального ремонта: получение от жителей согласия на демонтаж неиспользуемых кронштейнов с верёвками для сушки белья, достижение согласия на удаление машин из опасной зоны ремонта, выдача жителям каждой квартиры ключей от новых дверей на балконах незадымляемых лестниц и т.п.

2.2. Методическая помощь в подготовке и проведении общего собрания собственников помещений для принятия пакета решений о проведении капитального ремонта

Специалисты Фонда «ИЭГ» консультировали совет дома и комиссию при подготовке предложений по проведению капитального ремонта, а также помогали готовить необходимые для проведения общего собрания документы.

В результате подготовительной работы, проведённой советом многоквартирного дома и избранной собственниками комиссией, были разработаны и согласованы с управляющей организацией предложения по

проведению капитального ремонта межпанельных швов фасада здания, капитального ремонта переходных балконов, бетонных элементов фасадов, а также замене дверей на переходных балконах незадымляемых лестниц в 2018 году, то есть ранее срока, установленного региональной программой капитального ремонта в г. Москве, и финансировать капитальный ремонт за счёт средств фонда капитального ремонта дома, накопленных на специальном счёте. Подготовленные комиссией в пилотном доме предложения по проведению капитального ремонта представлены в приложении б.

Предложения были вынесены на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Помимо вопросов о сроке начала капитального ремонта, перечне, объёме и стоимости работ, порядке и источниках финансирования капитального ремонта, которые должны быть решены на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, самостоятельно организующих капитальный ремонт, в соответствии с требованиями ЖК РФ⁵, таким собственникам также необходимо решить, кто и как будет выбирать подрядчиков по капитальному ремонту, кто от имени всех собственников помещений заключит (подпишет) подрядный договор, как будет организован контроль за выполнением работ. В отличие от регионального оператора, действия собственников помещений в многоквартирном доме со специальным счётом по выбору подрядной организации не регламентированы какими-либо нормативными правовыми актами. Выбор подрядчика и заключение с ним договора можно было бы вынести на общее собрание, но соответствующее предложение вначале кто-то должен подготовить.

Опираясь на опыт консультационной работы в рамках предыдущих проектов по поддержке инициатив объединений собственников жилья, эксперты Фонда «ИЭГ» рекомендовали активу пилотного дома предложить собственникам на общем собрании выбрать комиссию и наделить её полномочиями по выбору подрядчиков, а также наделить председателя совета многоквартирного дома полномочиями подписать договор подряда от имени всех собственников помещений. Это позволит существенно сократить процесс утверждения решения

⁵ В соответствии с частью 5.1 статьи 189 ЖК РФ

о выборе подрядчика, как за счёт срока, отведённого на подготовку общего собрания со дня сообщения о нём, так и за счёт времени, отведённого на заочное голосование собственников помещений. Также предложено на общем собрании выбрать контрольную комиссию и поручить ей контроль выполнения капитального ремонта подрядчиками.

Предложения Фонда «ИЭГ» нашли отражение в документах общего собрания собственников помещений, которые представлены в приложении 7.

2.3. Методическая поддержка при выборе подрядной организации для выполнения капитального ремонта и заключении договора подряда

Рекомендации экспертов Фонда «ИЭГ» активу пилотного дома состояли в том, чтобы выбирать подрядчика по капитальному ремонту из нескольких претендентов и решать вопрос о выборе подрядчика с использованием заранее определённых процедур, чтобы впоследствии не возникали конфликты внутри дома, связанные с необоснованным выбором подрядчика, условиями подрядного договора, завышенной ценой работ. Конкурентный отбор повышает эффективность использования средств фонда капитального ремонта, поскольку даёт возможность получить больший объём и лучшее качество при тех же или меньших затратах. Поиск предложений и выбор из них наилучшего даёт собственникам уверенность, что они не переплатили, не упустили возможных выгод и действовали как рачительные хозяева.

На общем собрании собственников помещений в пилотном доме полномочия по выбору подрядной организации были предоставлены специально созданной комиссией собственников⁶. Комиссия путём изучения доступной в сети Интернет информации составила перечень организаций, специализирующихся на выполнении капитального ремонта фасадов многоквартирных домов, и организаций, занимающихся изготовлением и установкой дверей для переходных балконов незадымляемых лестниц, и направила в такие организации приглашение представить коммерческие предложения на выполнение работ по капитальному ремонту. С каждой из организаций, приславшей коммерческие предложения, были проведены

⁶ В соответствии с пунктами 11,12 статьи 161.1 ЖК РФ

переговоры по уточнению существенных условий договора подряда – стоимости, применяемых технологий, гарантий и т.п.

Комиссией были определены критерии для выбора подрядчиков отдельно по ремонту фасада и замене дверей на переходных балконах. Оценка коммерческих предложений осуществлялась на основании этих критериев. Использовались предложенные Фондом «ИЭГ» простые формы для письменного оформления оценки предложений и принятия решений (см. приложение 8), что даёт комиссии возможность легко объяснить, почему предпочтение было отдано данному конкретному подрядчику. Процесс принятия решения о выборе подрядчиков был прозрачным для собственников помещений, все решения комиссии размещались в подъездах дома для оповещения собственников.

По результатам переговоров и на основе оценки коммерческих предложений с использованием критериев, определённых комиссией, были приняты решения о выборе подрядных организаций и заключении договоров подряда. Решения комиссии собственников, размещённые на стенде совета дома, представлены в приложении 9, договор подряда на выполнение работ по капитальному ремонту фасада пилотного дома - в приложении 10.

2.4. Методическая поддержка при организации контроля за работой подрядной организации

Контроль за работой подрядной организации, проводящей ремонт фасада пилотного дома, осуществлялся членами комиссии по контролю за оказанием услуг, проведением работ по капитальному ремонту, состав которой был утвержден на общем собрании собственников, на котором принималось решение о проведении капитального ремонта.

Контроль осуществлялся ежедневно, методом визуального наблюдения с помощью фотокамеры с длиннофокусной оптикой, бинокля с большим разрешением (x16), позволяющим отслеживать детали на 22-23 этажах. Следуя рекомендациям специалистов Фонда «ИЭГ», на первом этапе замечания членов комиссии по контролю оформлялись соответствующими актами (см. приложение 11, акт № 1). По мере установления рабочих отношений с представителем подрядной организации, ответственным за проведение работ в пилотном доме, необходимость в письменном оформлении замечаний,

выявленных в ходе ежедневного осмотра, отпала. Замечания членов комиссии устно доводились до сведения представителя подрядчика, который принимал меры по их устранению. Акты оформлялись только при завершении скрытых видов работ (см. приложение 11, акт № 2), либо по окончанию этапа работ, определённого договором подряда (см. приложение 11, акт № 3). Акты комиссии по контролю за оказанием услуг, выполнением работ по капитальному ремонту фасада дома, составленные по завершении каждого этапа работ, служили основанием и обязательным условием подписания лицом, уполномоченным общим собранием собственников, актов сдачи-приемки выполненных работ по каждому этапу. Одновременно с подписанием акта сдачи-приемки выполненных работ уполномоченное лицо направляло обращение владельцу специального счета о перечислении средств специального счета за выполненные работы в соответствии с договором подряда.

Организация ежедневного контроля со стороны членов комиссии обеспечило проведение работ на достаточно высоком качественном уровне. Вид обновлённого после капитального ремонта фасада пилотного дома показан в приложении 12.

3. ПРИЛОЖЕНИЯ: ИНФОРМАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

Приложение 1.

Пакет документов для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решений, связанных с капитальным ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, фонд капитального ремонта которого формируется на специальном счёте (подготовлено Фондом «ИЭГ»)

Приведённый в настоящей примерной форме перечень вопросов повестки дня общего собрания не носит обязательного характера. Решения по отдельным вопросам могут быть приняты не одновременно, а на разных общих собраниях.

Внимание! Вопросы, по которым обязательно должно быть принято решение в соответствии с законодательством, в том числе для получения финансовой поддержки за счёт средств Фонда ЖКХ, указаны в приведённых сносках.

Сноски по тексту носят информационно-справочный характер, по мере использования при подготовке текста сообщения о созыве общего собрания их рекомендуется удалить.

1.1 СООБЩЕНИЕ

о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:

Общее собрание созывается для принятия решений о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и привлечении для его финансирования кредита и средств государственной финансовой поддержки.

Инициатор(ы) общего собрания⁷: _____
Для управляющей организации - полное наименование, ОГРН

Для собственника помещения - фамилия, имя, отчество гражданина, полное наименование, юридического лица, ОГРН, номер помещения, реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение

Форма проведения общего собрания – очно-заочное голосование⁸.

Очное обсуждение вопросов повестки дня и принятие собственниками помещений решений по вопросам, поставленным на голосование, состоится _____
Дата⁹, время,

место, адрес проведения очного обсуждения

Решения в письменной форме собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование¹⁰, оформляются путем заполнения бюллетеня для голосования и передаются _____

Место или адрес для передачи решений в письменной форме

⁷Инициатором общего собрания для принятия решения о проведении капитального ремонта могут быть собственник, собственники помещений в многоквартирном доме, управляющая организация, осуществляющая управление данным многоквартирным домом по договору управления (ч. 2, 4, 7 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, далее - ЖК РФ).

⁸Общее собрание в форме очно-заочного голосования проводится путем очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия (собственниками помещений) решений по вопросам, поставленным на голосование, а также путем передачи решений собственников помещений в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания (ч. 3 ст. 47 ЖК РФ).

⁹ Не ранее десяти дней со дня размещения сообщения о проведении общего собрания (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ)

¹⁰ Голосование по вопросам повестки дня общего собрания в форме очно-заочного голосования осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (ч. 4.1 ст. 48 ЖК РФ).

Окончание приёма решений собственников: _____

Дата, время

Повестка общего собрания^{11 12}:

1. Вопросы повестки дня с рекомендациями см. в приложении 1.2.

2.

3....

С информацией и материалами по вопросам повестки дня общего собрания можно ознакомиться _____

Порядок ознакомления, место или адрес

Информация и материалы также будут доступны во время очного обсуждения вопросов повестки дня общего собрания.

Бюллетень для голосования _____.

Способ направления, место, адрес получения бюллетеня для голосования

Бюллетень для голосования также можно получить во время очного обсуждения вопросов повестки дня общего собрания.

Для участия в очном обсуждении и голосовании по вопросам повестки дня необходимо иметь при себе:

- собственникам помещений - паспорт и копию документа, подтверждающего право собственности на помещение;
- представителям собственников помещений – паспорт, копию документа, подтверждающего право собственности собственника на помещение, и документы, подтверждающие полномочия представителя собственника помещения участвовать и голосовать на общем собрании (оригинал и копию доверенности), и, в случае если собственником помещения является юридическое лицо, заверенную копию решения/протокола об избрании руководителя на должность.

Доверенность физического лица может быть удостоверена организацией, в которой доверитель работает или учится, и администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на излечении. Доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это в соответствии с законом и учредительными документами. Доверенность также может быть удостоверена нотариально¹³.

¹¹ Повестка дня общего собрания должна включать вопросы, указанные в ч. 5 ст. 189 ЖК РФ, для принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а для привлечения кредита на капитальный ремонт и его погашения за счет средств на специальном счете – в п.1² ч. 2 ст. 44; п. 1 ч. 4 и п. 1 ч. 5 ст. 177 ЖК РФ.

¹² При проведении общего собрания в форме очно-заочного голосования избрание председателя и секретаря общего собрания, лиц, проводящих подсчет голосов, не включается в повестку дня. Функции председателя, секретаря общего собрания, лиц, проводящих подсчет голосов, выполняются инициатором общего собрания или лицами, определенными инициатором общего собрания.

¹³ См. ч.2 ст. 48 ЖК РФ, пп. 3 и 4 ст. 185¹ Гражданского кодекса Российской Федерации.

1.2 ВОПРОСЫ ПОВЕСТКИ ДНЯ

общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решений, связанных с капитальным ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, фонд капитального ремонта которого формируется на специальном счёте

1. О проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (в соответствии с пунктом 5.1 статьи 189 ЖК РФ):

1.1. о перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту;

Утверждается перечень работ по капитальному ремонту (необходимо 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме).

1.2. о предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту;

Утверждается предельно допустимая стоимость услуг и работ по капитальному ремонту, указанных в вопросе 1.1, в сумме _____ (сумма прописью) рублей

(Для принятия решения необходимо 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме).

1.3. о сроках проведения капитального ремонта;

Утверждается год проведения капитального ремонта.

(Для принятия решения необходимо 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме).

1.4. об источниках финансирования капитального ремонта;

Определяется источником финансирования капитального ремонта средства фонда капитального ремонта на специальном счёте и, в случае недостаточности средств на специальном счёте для оплаты услуг и работ, указанных в предложении по вопросу 1.1, дополнительно:

Вариант 1 – кредитные средства

Вариант 2 – средства подрядчика, возмещаемые за счёт средств фонда капитального ремонта на специальном счёте в определённый период после выполнения подрядчиком работ по капитальному ремонту (рассрочка платежа)

(Для принятия решения необходимо 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме).

Примечание: вопрос о привлечении дополнительных источников финансирования капитального ремонта может быть поставлен как отдельный вопрос повестки дня общего собрания, с тем чтобы возможное непринятие решения о привлечении кредита не стало препятствием для использования средств фонда капитального ремонта для оплаты выполняемых работ.

1.5. о лице, уполномоченном от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приёмке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Определяется лицо, уполномоченное от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приёмке оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты (необходимо 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме).

Примечание. Хотя в пункте 5 части 5.1 статьи 189 ЖК РФ указано на необходимость определения одного лица, представляющего всех собственников помещений в доме, общему собранию может быть предложено выбрать несколько лиц для участия в приемке работ, в том числе на случай, если кто-то из уполномоченных лиц не сможет принять участия в работе приёмочной комиссии. Представителем собственников помещений может быть и стороннее лицо – специализированная организация, специалист в области строительного контроля.

(Для принятия решения необходимо 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме).

2. Об использовании фонда капитального ремонта для оплаты услуг, работ по капитальному ремонту *(в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 44 ЖК РФ)*

Определяется что:

1) средства фонда капитального ремонта, сформированные на специальном счёте, используются для оплаты оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту, указанных в предложении по вопросу 1.1, на основании акта приёма услуг, работ, подписанного уполномоченными общим собранием лицами;

2) допускается оплата аванса в размере не более 30% стоимости работ (услуг), если аванс предусмотрен договором на выполнение работы (оказание услуги);

Примечание: в соответствии с пунктом 3 части 4 статьи 177 ЖК РФ размер аванса не может превышать 30% от стоимости услуг и (или) работ по договору.

3) лицом, уполномоченным направлять владельцу специального счета требование об оплате выполненных работ (оказанных услуг) и документы, необходимые для перечисления средств со специального счета, является _____ (собственник кв. № __)

(Для принятия решения необходимо 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме).

3. О выборе подрядных организаций для оказания услуг, проведения работ по капитальному ремонту.

Предоставить полномочия по выбору подрядных организаций для оказания услуг, выполнения работ по капитальному ремонту, указанных в предложении по вопросу 1.1, комиссии собственников помещений в следующем составе:

1) _____ (собственник кв. _____),
Ф.И.О.

2) _____ (собственник кв. _____),
Ф.И.О.

3) _____ (собственник кв. _____),
Ф.И.О.

(Для принятия решения необходимо большинство голосов от общего числа голосов участников общего собрания (имеющего кворум)).

4. Об определении лица, уполномоченного от имени собственников помещений в многоквартирном доме заключить договор с подрядной организацией на оказание услуг, выполнение работ по капитальному ремонту.

Определяется лицо, уполномоченное от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме заключать (подписывать) договоры на оказание услуг, выполнение работ по капитальному ремонту с подрядными организациями, выбранными комиссией собственников,

(Рекомендуется принимать решение 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (по аналогии с пунктом 3.1 части 2 статьи 44 ЖК РФ и в соответствии со статьёй 7 ЖК РФ).

5. Об организации контроля за оказанием услуг, проведением работ по капитальному ремонту.

Вариант 1: Избирается комиссия собственников помещений по контролю за оказанием услуг, выполнением работ по капитальному ремонту, указанных в предложении по вопросу 1.1, в следующем составе:

1) _____ (собственник кв. _____),
Ф.И.О.

2) _____ (собственник кв. _____),
Ф.И.О.

3) _____ (собственник кв. _____),
Ф.И.О.

Вариант 2: лицам, уполномоченным решением по вопросу 3 повестки дня общего собрания, поручается выбрать юридическое лицо (или физическое лицо) для осуществления строительного контроля.

Вариант 3: избирается комиссия по контролю за оказанием услуг, выполнением работ по капитальному ремонту и дополнительно определяется лицо, выполняющее по договору функции строительного контроля.

(Решение принимается большинством голосов от общего числа голосов участников общего собрания (имеющего кворум)).

Для привлечения банковского кредита для оплаты работ по капитальному ремонту в соответствии с пунктом 1.2 части 2 статьи 44 и пунктом 1 части 5 статьи 177 ЖК РФ в повестку дня общего собрания включаются следующие вопросы:

6. О получении кредита на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

Определяется цель получения кредита - финансирование услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в предложении по вопросу 1.1, поставленному на голосование.

Определяется лицо _____, уполномоченное обратиться в кредитную организацию - Банк " _____ " для получения кредита на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме и заключить (подписать) от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме кредитный договор на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

(Для принятия решения необходимо 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме).

7. Об определении существенных условий кредитного договора.

Утверждаются условия кредитного договора:

1) Сумма кредита: до _____ рублей.

2) Срок кредитного договора: до ____ месяцев.

3) Процентная ставка за пользование кредитом: до ____ процентов.

4) Счёт для зачисления средств кредита: специальный счёт, на котором формируется фонд капитального ремонта многоквартирного дома,

Примечание. *Существенные условия кредитного договора могут быть утверждены путём утверждения проекта кредитного договора, предоставленного банком. В этом случае такой проект кредитного договора становится обязательным приложением к протоколу общего собрания.*

(Для принятия решения необходимо 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме).

8. О погашении за счёт средств фонда капитального ремонта на специальном счёте кредита, использованного на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данным кредитом.

1) *Определяется, что погашение кредита, предоставленного и использованного на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу 1.1, и уплата процентов за пользование таким кредитом осуществляются из средств фонда капитального ремонта на специальном счёте.*

2) *Определяется обязанность владельца специального счета в приоритетном порядке осуществлять перечисление денежных средств со специального счета для погашения кредита, предоставленного и использованного на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и уплаты процентов за пользование таким кредитом в соответствии с условиями кредитного договора.*

(Для принятия решения необходимо 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме).

В случае привлечения средств подрядчика для выполнения капитального ремонта (рассрочки платежа) в повестку дня общего собрания включаются следующие вопросы:

6. Об определении существенных условий договора с подрядной организацией.

Утверждаются следующие условия договора с подрядной организацией на выполнение работ по капитальному ремонту, указанных в предложении по вопросу 1.1:

1) Сумма договора: не более суммы, указанной в решении общего собрания по вопросу 1.2, поставленному на голосование.

2) Порядок оплаты оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору:

авансовый платёж в размере 30% стоимости договора;

оплата выполненных работ по договору в размере ____% стоимости договора после подписания акта приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору;

окончательный расчёт по договору в размере ____% стоимости договора в течение не более _____ календарных месяцев с даты подписания акта приёмки работ по договору путём перечисления ежемесячных платежей равными долями вплоть до полного погашения задолженности по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ.

3) Источник средств для погашения задолженности по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору - средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счёте.

Примечание. Существенные условия подрядного договора могут быть утверждены путём утверждения проекта подрядного договора, предварительно согласованного с подрядчиком. В этом случае такой проект подрядного договора становится обязательным приложением к протоколу общего собрания.

(Рекомендуется принимать решение 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме по аналогии с решением вопросов о проведении капитального ремонта, об использовании средств фонда капитального ремонта).

7. О порядке перечисления средств со специального счета для погашения суммы задолженности по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ в соответствии с условиями договора, заключённого на условиях, определённых решением общего собрания собственников в многоквартирном доме.

Определяется обязанность владельца специального счета в приоритетном порядке осуществлять перечисление денежных средств со специального счета для погашения задолженности по оплате выполненных и принятых услуг и (или) работ по капитальному ремонту в соответствии с договором, заключённым на условиях, определённых решением общего собрания собственников в многоквартирном доме.

(Рекомендуется принимать решение 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме по аналогии с решением вопросов об использовании средств фонда капитального ремонта).

В случае если ранее общим собранием не принималось решение о том, кто уполномочен принимать меры работе с должниками по уплате взносов на капитальный ремонт, включите в повестку дня общего собрания такой вопрос. Для кредитора (займодавца) очень важно знать, что работа по обеспечению полноты сбора взносов ведётся.

Вопрос 9. Об определении полномочий по применению установленных законодательством мер в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты собственниками помещений в многоквартирном доме взносов на капитальный ремонт на специальный счёт.

Определяется лицо (управляющая организация или ТСЖ, жилищный, жилищно-строительный кооператив), уполномоченное применять установленные законодательством меры, включая начисление пеней, в отношении собственников помещений в многоквартирном доме в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты ими взносов на капитальный ремонт на специальный счёт.

1.3 ПРИМЕРНАЯ ФОРМА БЮЛЛЕТЕНЯ ГОЛОСОВАНИЯ по вопросам повестки дня общего собрания для принятия решений, связанных с капитальным ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, фонд капитального ремонта которого формируется на специальном счёте

Внимание! Приведённые в настоящей примерной форме бюллетеня голосования предложения по решениям вопросов повестки дня не носят обязательного характера.

Сноски по тексту носят информационно-справочный характер, по мере использования при подготовке бюллетеня для голосования по вопросам общего собрания их рекомендуется удалить.

РЕШЕНИЯ собственника помещения по вопросам повестки дня внеочередного общего собрания собственников помещений в форме очно-заочного голосования

в многоквартирном доме по адресу: _____

Дата, время очного обсуждения вопросов повестки дня общего собрания: « ____ »
_____ 20__ г., ____ час. ____ мин.

Решения в письменной форме собственников помещений в многоквартирном доме по
вопросам, _____ поставленным _____ на _____ голосование, _____ передаются

Место или адрес для передачи решений в письменной форме

Окончание приема решений собственников: « ____ » _____ 20__ года до ____ час. ____
мин.

Сведения о лице, участвующем в голосовании:

Собственник помещения (жилого, нежилого) № _____

Фамилия, имя, отчество гражданина, наименование и ОГРН юридического лица

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

Общая площадь помещения (жилого, нежилого) № _____ – _____ кв. м.

Доля собственника в праве собственности на помещение _____ (в долях или
%).

*Если Вам принадлежит в многоквартирном доме более одного помещения, укажите
сведения по каждому помещению:*

Сведения о представителе собственника помещения:

*Фамилия, имя, отчество, наименование представителя собственника, сведения о доверенности на голосование
(доверенность или копия доверенности должна быть приложена к решению)*

ВОПРОСЫ, ПОСТАВЛЕННЫЕ НА ГОЛОСОВАНИЕ, И РЕШЕНИЯ СОБСТВЕННИКА

Внимание! По каждому вопросу, поставленному на голосование, решение принимается путём выбора **только одного из возможных вариантов**: «ЗА», «ПРОТИВ» или «ВОЗДЕРЖАЛСЯ». Решение, принятое с нарушением данного требования, в соответствии с частью 6 статьи 48 Жилищного кодекса РФ не будет учитываться при подсчёте голосов для принятия решения общим собранием по данному вопросу.

Пожалуйста, поставьте свою подпись в выделенном поле, соответствующем принятому Вами решению, поставьте прочерк в двух других вариантах.

Вопрос 1. О проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме:

1.1. О перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту.

ПРЕДЛОЖЕНО: включить в состав услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме следующие услуги и работы из числа входящих в перечень услуг и работ, которые могут финансироваться за счёт средств, формируемых исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт¹⁴:

1) _____;

Капитальный ремонт, замена, др., с указанием объекта общего имущества и необходимых сведений (места расположения, количества, др.), разработка проектной документации на проведение капитального ремонта, осуществление строительного контроля

2) _____;

3) _____.

ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

1.2. О предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту.

ПРЕДЛОЖЕНО: утвердить предельно допустимую стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту (*планируемую общую стоимость услуг и работ по капитальному ремонту*) в сумме _____ (_____) рублей.

ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Цифрами *Прописью*

1.3. О сроках проведения капитального ремонта.

ПРЕДЛОЖЕНО: провести капитальный ремонт в сроки:

начало – не позднее _____, окончание - не позднее _____¹⁵.

ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

1.4. Об источниках финансирования капитального ремонта.

ПРЕДЛОЖЕНО: определить источниками финансирования капитального ремонта средства фонда капитального ремонта на специальном счёте, кредитные средства и средства бюджетной поддержки, в случае предоставления такой поддержки.

ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

¹⁴В случае если предлагаются услуги и (или) работы, не входящие в перечень, установленный частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), и дополнительный перечень, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ, в бюллетень голосования включаются отдельно вопросы о перечне таких услуг и работ, смете расходов на их оказание и (или) проведение, источнике финансирования – дополнительных взносах и др.

¹⁵Для получения финансовой поддержки за счет средств Фонда ЖКХ срок окончания работ должен быть не позднее указанного в пп. «в» п. 11 Правил предоставления финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, утв. постановлением Правительства РФ от 17.01.2017 № 18). Нормативным правовым актом субъектов РФ могут быть установлены более ранние сроки.

1.5. О лице, уполномоченном от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приёмке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

ПРЕДЛОЖЕНО: определить лицом¹⁶, уполномоченным от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приёмке оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты,

Фамилия, имя, отчество собственника помещения, номер помещения собственника

ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 2. О получении кредита на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

ПРЕДЛОЖЕНО: уполномочить

Полное наименование управляющей организации или ТСЖ (ЖК, ЖСК)

обратиться в _____ для получения кредита

Полное наименование кредитной организации

на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме и заключить (подписать) от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме кредитный договор на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 3. Об определении существенных условий кредитного договора.

ПРЕДЛОЖЕНО: одобрить следующие условия кредитного договора:

1) Цель получения кредита: финансирование услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в пункте (пунктах) _____ предложения по вопросу 1.1, поставленному на голосование.

2) Сумма кредита: до _____ (_____) рублей.

Цифрами

Прописью

3) Срок кредитного договора: _____ месяцев.

4) Процентная ставка за пользование кредитом: до _____ (%).

Цифрами

Прописью

5) Порядок погашения кредита: _____.

6) Порядок уплаты процентов за пользование кредитом: _____.

7) _____.

Другие существенные условия в соответствии с проектом кредитного договора

8) _____.

9) Счет для зачисления средств кредита: специальный счет, на котором формируется фонд капитального ремонта многоквартирного дома.

ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 4. О погашении за счёт фонда капитального ремонта кредита, использованного на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данным кредитом.

ПРЕДЛОЖЕНО:

1) определить источником погашения кредита, предоставленного и использованного на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с

¹⁶Хотя в п. 5 ч. 5 ст. 189 ЖК РФ указано на необходимость определения одного лица, представляющего всех собственников помещений, общему собранию может быть предложено определить нескольких лиц для участия в приёмке работ, в том числе на случай, если кто-то из уполномоченных лиц не сможет принять участия в работе приёмочной комиссии. Представителем собственников помещений может быть и стороннее лицо – специализированная организация, специалист в области строительного контроля.

решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и уплаты процентов за пользование таким кредитом средства фонда капитального ремонта, формирующегося на специальном счёте;

2) поручить владельцу специального счета в приоритетном порядке осуществлять перечисление денежных средств со специального счета для погашения кредита, предоставленного и использованного на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и уплаты процентов за пользование таким кредитом в соответствии с условиями кредитного договора.

ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 5. О замене (выборе иной) кредитной организации для открытия специального счета для формирования фонда капитального ремонта.

ПРЕДЛОЖЕНО:

1) заменить кредитную организацию _____,
Полное наименование кредитной организации

в которой открыт специальный счёт для формирования фонда капитального ремонта, на кредитную организацию _____

Полное наименование кредитной организации для открытия специального счета
для открытия нового специального счета для формирования фонда капитального ремонта.

2) поручить владельцу специального счета - _____,
Полное наименование организации – владельца специального счета

в течение десяти¹⁷ календарных дней после получения протокола общего собрания, содержащего соответствующее решение, открыть новый специальный счёт в _____, перечислить все денежные средства

Полное наименование кредитной организации для открытия нового специального счета

со специального счета, открытого в _____,

Полное наименование кредитной организации, в которой был открыт специальный счёт
на новый специальный счёт и закрыть прежний специальный счёт;

3) владельцу специального счета в срок не позднее трёх рабочих дней уведомить собственников помещений в многоквартирном доме об открытии нового специального счета с указанием его реквизитов, о перечислении на новый специальный счет средств фонда капитального ремонта с указанием перечисленной суммы, о закрытии прежнего специального счета путём размещения соответствующего сообщения (сообщений) в местах, определённых для размещения сообщения об общем собрании.

ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 6. О размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт.

ПРЕДЛОЖЕНО: с целью выполнения условий банка для предоставления кредита на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме утвердить размер взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт в размере _____ руб. в расчёте на 1 кв. метр общей площади помещений собственников в многоквартирном доме, начиная с _____

Указать срок, с которого начинается уплата взноса в повышенном размере – календарный месяц года или «начиная с календарного месяца года, в котором банком принято положительное решение о предоставлении кредита», др.

и до полного погашения кредита на капитальный ремонт и уплаты процентов по кредиту.

ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

¹⁷В соответствии с ч. 4 ст. 170 ЖК РФ срок для открытия специального счета - не позднее 15 дней, если более ранний срок не установлен решением общего собрания. В соответствии с ч. 5 ст. 176 ЖК РФ срок для перечисления средств и закрытия специального счета – 10 дней.

Вопрос 7. Об обращении за предоставлением финансовой поддержки на проведение капитального ремонта.

ПРЕДЛОЖЕНО: уполномочить _____

Полное наименование управляющей организации или ТСЖ (ЖК, ЖСК)

от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме обратиться в уполномоченный орган местного самоуправления, уполномоченный орган государственной власти _____,

Наименование субъекта РФ, ОМС

за предоставлением мер финансовой поддержки на цели возмещения части расходов на уплату процентов за пользование кредитом, полученным и использованным в целях оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме), других мер финансовой поддержки.

ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 8. О порядке использования средств финансовой поддержки.

ПРЕДЛОЖЕНО:

1) определить в качестве банковского счета для зачисления средств финансовой поддержки капитального ремонта специальный счёт фонда капитального ремонта многоквартирного дома;

2) владельцу специального счета - _____

Полное наименование организации – владельца специального счета

использовать предоставленные средства финансовой поддержки, зачисленные на специальный счёт, на цели _____¹⁸.

Указать цели использования средств финансовой поддержки – погашение кредита, полученного и использованного на капитальный ремонт, уплаты процентов по кредиту, финансирования работы (работ) по капитальному ремонту.

ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 9. Об определении полномочий по применению установленных законодательством мер в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты собственниками помещений в многоквартирном доме взносов на капитальный ремонт на специальный счёт¹⁹.

ПРЕДЛОЖЕНО: поручить _____

Полное наименование управляющей организации или ТСЖ (ЖК, ЖСК)

применять установленные законодательством меры, включая начисление пеней, в отношении собственников помещений в многоквартирном доме в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты ими взносов на капитальный ремонт на специальный счёт.

ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 10. О техническом заказчике капитального ремонта и порядке выбора подрядной организации для оказания услуг, проведения работ по капитальному ремонту.

ПРЕДЛОЖЕНО:

1) определить лицом, уполномоченным осуществлять функции технического заказчика услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме _____;

Полное наименование управляющей организации или ТСЖ (ЖК, ЖСК)

¹⁸ Цели использования средств финансовой поддержки должны соответствовать требованиям законодательства (см. ч. 1 ст. 174 ЖК РФ), целям и условиям предоставления финансовой поддержки, определенным федеральным законом, законом субъекта РФ, нормативными правовыми актами, муниципальными правовыми актами, в соответствии с которыми предоставлена финансовая поддержка (см. ч. 1 ст. 191 ЖК РФ).

¹⁹ Вопрос ставится на голосование в случае если ранее решением общего собрания не были определены полномочия управляющей организации, ТСЖ (ЖК, ЖСК) применять меры для взыскания задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт на специальный счет.

2) порядок выбора подрядной организации для оказания услуг, выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается техническим заказчиком по согласованию с

20

ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 11. О месте хранения протокола общего собрания собственников помещений, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование²¹.

ПРЕДЛОЖЕНО: определить местом хранения протокола данного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, _____.

Место или адрес

ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Мною подписано собственноручно:

Собственник помещения

Подпись

Фамилия, имя, отчество голосовавшего лица

«___» _____ 20__ г.

Представитель собственника помещения (доверенность, копия доверенности прилагается)

Подпись

Фамилия, имя, отчество голосовавшего лица

«___» _____ 20__ г.

²⁰ Можно предоставить полномочия по согласованию порядка выбора подрядчика совету многоквартирного дома, лицу (лицам) из числа собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченному(ым) от имени всех собственников помещений участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, др.

²¹ Вопрос ставится на голосование, если ранее такое решение не было принято общим собранием или целесообразно определить иное место для хранения протокола и решений данного общего собрания.

1.4 ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ПРОТОКОЛА

общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решений, связанных с капитальным ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, фонд капитального ремонта которого формируется на специальном счёте

Внимание! Приведённые в настоящей примерной форме протокола общего собрания решениям по вопросам повестки дня не носят обязательного характера.

В соответствии с ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) протокол общего собрания оформляется в соответствии с Требованиями к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утв. Приказом Минстроя России от 25 декабря 2015 г. № 937/пр (далее – Требования).

Сноски по тексту носят информационно-справочный характер, по мере использования при оформлении протокола общего собрания рекомендуется удалить.

ПРОТОКОЛ

общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

от «___» _____ 20__ г.²² № _____²³

_____²⁴
Адрес, по которому передавались оформленные в
письменной форме решения собственников²⁶

«___» _____ 20__ г. - «___» _____ 20__ г.
Дата начала и дата окончания общего собрания²⁵

ВНЕОЧЕРЕДНОЕ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ²⁷

по адресу: _____
в форме очно-заочного голосования²⁸

Дата и время проведения очного обсуждения: «___» _____ 20__ г., _____ час. _____ мин.

Место проведения очного обсуждения²⁹: _____

Дата начала заочного голосования³⁰ «___» _____ 20__ г.

Дата и время окончания приёма оформленных
в письменной форме решений собственников
помещений по вопросам, поставленным на
голосование «___» _____ 20__ г., до _____ час. _____ мин.

Место приёма оформленных в письменной
форме решений собственников помещений³¹ _____

²² Дата составления протокола – обязательный реквизит протокола (п. 4 «б» Требований), которая должна соответствовать дате подведения итогов (окончания подсчета голосов) общего собрания (п. 6 Требований). Протокол составляется в письменной форме не позднее чем через 10 дней после проведения общего собрания (п. 2 Требований).

²³ Регистрационный номер протокола общего собрания – обязательный реквизит протокола (п. 4 «б» Требований), указывается порядковый номер общего собрания в течение календарного года (п. 7 Требований).

²⁴ Дата и место проведения общего собрания - обязательный реквизит протокола общего собрания (п. 4 «в» Требований). Место и дата проведения общего собрания должны соответствовать адресу и дате, указанным в сообщении о проведении общего собрания (п. 8 Требований).

²⁵ Для собрания, которое продолжалось несколько дней (п. 8 Требований).

²⁶ Для собрания в форме очно-заочного голосования (п. 8 Требований).

²⁷ Заголовок к содержательной части протокола общего собрания – обязательный реквизит протокола (п. 4 «г» Требований); должен содержать адрес многоквартирного дома, вид общего собрания (годовое, внеочередное) и форму его проведения (очное, заочное, очно-заочное-голосование) (п. 9 Требований).

²⁸ При проведении общего собрания в форме очно-заочного голосования голосование осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (ч. 4.1 ст. 48 ЖК РФ). При принятии решений общего собрания учитываются как решения собственников, принятые во время очного обсуждения вопросов повестки дня, так и переданные до окончания установленного срока в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

²⁹ Место, адрес, по которому проводилось очное обсуждение вопросов повестки дня общего собрания.

³⁰ Не может быть ранее даты очного обсуждения.

Инициатор(ы) общего собрания³²: _____

Для юридических лиц - полное наименование и ОГРН в соответствии с учредительными и регистрационными документами;

для физических лиц - фамилия, имя, отчество (при наличии) в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина, номер помещения, собственником которого является физическое (юридическое) лицо, и реквизиты документа, подтверждающего право собственности на указанное помещение .

Способ сообщения собственникам помещений о проведении общего собрания³³ - _____

Председатель общего собрания³⁴: _____

Секретарь общего собрания³⁵: _____

Лица, проводившие подсчёт голосов³⁶: _____

Лица, принявшие участие в общем собрании³⁷:

Присутствующие³⁸ на очном обсуждении собственники помещений в многоквартирном доме и их представители: список прилагается, приложение № 4.

Принявшие участие в голосовании³⁹ (передавшие решения в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование): список прилагается, приложение № 6.

Приглашённые⁴⁰ на очное обсуждение: список прилагается, приложение № 5.

Общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме - _____ кв. м.

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме - _____

Количество голосов собственников определено _____

Исходя из общей площади принадлежащих собственникам помещений

(1 кв. м – 1 голос) или Исходя из доли собственников помещений в праве общей собственности на общее имущество в доме

Количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в

³¹ Место, адрес, по которому передавались оформленные в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме.

³² П. 11 «а» Требований. Инициатором общего собрания по вопросам, связанным с проведением капитального ремонта, могут быть собственник, собственники помещений в данном многоквартирном доме, управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом по договору управления (ч. 2, 4, 7 ст. 45 ЖК РФ).

³³ В соответствии с ч. 4 ст. 45 ЖК РФ. Если сообщение направлялось собственникам, сделать ссылку на приложение к протоколу - «Реестр вручения собственникам помещений в многоквартирном доме сообщений о проведении общего собрания».

³⁴ Сведения не указываются в случае, когда вопрос об избрании председателя общего собрания, включён в повестку дня общего собрания (п. 11 «б» Требований). При проведении общего собрания в форме очно-заочного голосования избрание председателя общего собрания не включается в повестку дня общего собрания, поэтому указываются сведения о лице исполняющем функцию председателя общего собрания на очном обсуждении, которым может быть инициатор общего собрания или лицо, определённое инициатором общего собрания.

³⁵ Сведения не указывается в случае, когда вопрос об избрании секретаря общего собрания включён в повестку дня общего собрания (п. 11 «б» Требований). При проведении общего собрания в форме очно-заочного голосования избрание секретаря общего собрания не включается в повестку дня общего собрания, поэтому указываются сведения о лице, исполняющем функции секретаря общего собрания, которым может быть инициатор общего собрания или лицо, определённое инициатором общего собрания для ведения протокола общего собрания.

³⁶ Сведения не указываются в случае, когда вопрос об избрании лиц, проводивших подсчёт голосов, включён в повестку дня общего собрания (п. 11 «б» Требований). При проведении общего собрания в форме очно-заочного голосования избрание лиц, проводивших подсчёт голосов, не включается в повестку дня общего собрания. Указываются сведения о лицах, которые проводили подсчёт голосов собственников, поданных по вопросам повестки дня в письменных бюллетенях. Такими лицами могут быть инициатор(ы) общего собрания или лица, определённые инициатором общего собрания для подсчёта голосов, либо лица, избранные собственниками помещений ранее в состав постоянно действующей счётной комиссии общих собраний.

³⁷ Обязательные сведения (п. 11 «в» Требований).

³⁸ Сведения о лицах, присутствующих на общем собрании должны включать информацию, указанную в п. 12 «а» и «б» Требований (см. пример приложения № 4). Если лиц, присутствующих на общем собрании, более 15, информация о них может быть представлена в виде списка, в котором сведения о присутствующих указываются в соответствии с п. 12 Требований. Список присутствующих на общем собрании является обязательным приложением к протоколу общего собрания (п. 13 Требований).

³⁹ Сведения не указаны в Требованиях как обязательные, но именно эти сведения отражают участие собственников помещений в общем собрании в форме очно-заочного голосования и дают возможность сделать обоснованный вывод о кворуме общего собрания (см. пример приложения № 6).

⁴⁰ Сведения о приглашённых на общее собрание лицах должны включать информацию, указанную в 14 Требованиях (см. пример приложения № 5).

голосовании на общем собрании⁴¹ - _____.

Общее собрание _____ **кворум**⁴², _____ **принимать решения.**
имеет, не имеет *правомочно, неправомочно*

Повестка общего собрания⁴³

1. О проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме:
 - 1.1. о перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
 - 1.2. о предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
 - 1.3. о сроках проведения капитального ремонта;
 - 1.4. об источниках финансирования капитального ремонта;
 - 1.5. о лице, уполномоченном от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приёмке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.
2. О получении кредита на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
3. Об определении существенных условий кредитного договора.
4. О погашении за счёт фонда капитального ремонта кредита, использованного на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данным кредитом.
5. *О замене (выборе иной) кредитной организации для открытия специального счета для формирования фонда капитального ремонта.*
6. *О размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт*⁴⁴.
7. Об обращении за предоставлением финансовой поддержки на проведение капитального ремонта.
8. О порядке использования средств финансовой поддержки⁴⁵.
9. *Об определении полномочий по применению установленных законодательством мер в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты собственниками помещений в многоквартирном доме взносов на капитальный ремонт на специальный счёт*⁴⁶.
10. О техническом заказе капитального ремонта и порядке выбора подрядной организации для оказания услуг, проведения работ по капитальному ремонту.
11. *О месте хранения протокола общего собрания собственников помещений, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование*⁴⁷.

⁴¹ Количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании – обязательные сведения (п. 11 «д» Требований). Учитываются голоса всех собственников помещений, передавших свои решения в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование, как в ходе очного обсуждения, так и до окончания срока приёма решений собственников.

⁴² Обязательные сведения (п. 11 «з» Требований). Согласно ч. 3 ст. 45 ЖК РФ, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме. Кворум определяется исходя из числа голосов собственников (представителей собственников), принявших участие в голосовании (передавших решения в письменной форме).

⁴³ Обязательные сведения (п. 11 «ж», п. 15 Требований). Вопросы в повестке дня указываются в соответствии с уведомлением о проведении общего собрания (п. 15 Требований).

⁴⁴ Вопрос включается в повестку дня, если в ходе переговоров с банком становится очевидным, что получение кредита невозможно без установления дополнительного взноса.

⁴⁵ Обязательный для решения на общем собрании вопрос при обращении за предоставлением финансовой поддержки за счет средств Фонда ЖКХ на цели возмещения части расходов на уплату процентов за пользование займом или кредитом, полученным и использованным в целях оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (см. пп. «б» п. 42 Правил предоставления финансовой поддержки за счёт средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, утв. постановлением Правительства РФ от 17.01.2017 № 18, далее – Правила предоставления финансовой поддержки за счёт средств Фонда ЖКХ).

⁴⁶ Вопрос включается в повестку дня общего собрания в случае, если ранее решением общего собрания не были определены полномочия управляющей организации, ТСЖ (ЖСК) применять меры для взыскания задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт на специальный счёт.

⁴⁷ Вопрос включается в повестку дня, если решение об этом не было принято ранее на общем собрании либо если целесообразно принять иное решение относительно протокола и решений собственников по вопросам повестки дня данного общего собрания.

РАССМОТРЕНИЕ ВОПРОСОВ ПОВЕСТКИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

Вопрос 1. О проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

СЛУШАЛИ⁴⁸: _____

Фамилия, имя, отчество выступавшего (выступавших) на очном обсуждении, краткое содержание выступления

1.1. О перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту.

ПРЕДЛОЖЕНО⁴⁹: включить в состав услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме следующие услуги и работы из числа входящих в перечень услуг и работ, которые могут финансироваться за счёт средств, формируемых исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт⁵⁰:

1) _____;

Капитальный ремонт, замена, др., с указанием объекта общего имущества и необходимых сведений (места расположения, количества, др.), разработка проектной документации на проведение капитального ремонта, осуществление строительного контроля

2) _____;

3) _____.

При подведении итогов голосования учтены голоса собственников помещений⁵¹ с общей площадью _____ кв. м, обладающих количеством голосов _____.

РЕШИЛИ:

Итоги голосования собственников помещений, принявших участие в голосовании по данному вопросу (суммарное количество голосов, поданных за каждый вариант решения):

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
_____	_____	_____

Количество голосов, поданных ЗА предложенное решение, составило _____% от⁵² общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме⁵³.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 1.1: включить в состав услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме следующие услуги и работы из числа входящих в перечень услуг и работ, которые могут финансироваться за счет средств, формируемых исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт:

1) _____;

2) _____;

3) _____.

_____ ⁵⁴

принято/не принято

1.2. О предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту.

ПРЕДЛОЖЕНО: утвердить предельно допустимую стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту (*планируемую общую стоимость услуг и работ по капитальному ремонту*) в сумме _____

⁴⁸ Обязательная часть каждого раздела протокола (п.18 Требований).

⁴⁹ Предложение указывается в той же формулировке, что и в форме письменного решения собственника помещения по вопросам, поставленным на голосование (бюллетене для голосования).

⁵⁰ В случае если предлагаются услуги и (или) работы, не входящие в перечень, установленный ч. 1 ст. 166 ЖК РФ, и дополнительный перечень, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ, в бюллетень голосования включаются отдельно вопросы о перечне таких услуг и работ, смете расходов на их оказание и (или) проведение, источнике финансирования – дополнительных взносах и др., принятые решения отражаются в протоколе общего собрания.

⁵¹ Согласно ч. 6 ст. 48 ЖК РФ при голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования.

⁵² При подведении итогов голосования необходимо указывать, от какого числа голосов рассчитана доля проголосовавших «за» - от числа голосов участников собрания или от общего числа голосов всех собственников помещений в доме.

⁵³ Решения общего собрания по вопросам, поставленным на голосование, принимаются в соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ.

⁵⁴ Решения о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме принимаются большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

_____ (_____) рублей.
Цифрами *Прописью*

При подведении итогов голосования учтены голоса собственников помещений с общей площадью _____ кв. м, обладающих количеством голосов _____.

РЕШИЛИ:

Итоги голосования собственников помещений, принявших участие в голосовании по данному вопросу (суммарное количество голосов, поданных за каждый вариант решения):

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
_____	_____	_____

Количество голосов, поданных ЗА предложенное решение, составило _____ % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 1.2: утвердить предельно допустимую стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту (*планируемую общую стоимость услуг и работ по капитальному ремонту*)⁵⁵ в сумме _____ (_____) рублей,
_____.

принято/не принято

1.3. О сроках проведения капитального ремонта.

ПРЕДЛОЖЕНО: провести капитальный ремонт в сроки:

начало – не позднее _____, окончание – не позднее _____⁵⁶.

При подведении итогов голосования учтены голоса собственников помещений с общей площадью _____ кв. м, обладающих количеством голосов _____.

РЕШИЛИ:

Итоги голосования собственников помещений, принявших участие в голосовании по данному вопросу (суммарное количество голосов, поданных за каждый вариант решения):

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
_____	_____	_____

Количество голосов, поданных ЗА предложенное решение, составило _____ % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 1.3: провести капитальный ремонт в сроки: начало – не позднее _____, окончание – не позднее _____,⁵⁷ _____.

принято/не принято

1.4. Об источниках финансирования капитального ремонта.

ПРЕДЛОЖЕНО: определить источниками финансирования капитального ремонта средства фонда капитального ремонта на специальном счёте, кредитные средства и средства бюджетной поддержки, в случае предоставления такой поддержки.

При подведении итогов голосования учтены голоса собственников помещений с общей площадью _____ кв. м, обладающих количеством голосов _____.

РЕШИЛИ:

Итоги голосования собственников помещений, принявших участие в голосовании по данному вопросу (суммарное количество голосов, поданных за каждый вариант решения):

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
_____	_____	_____

Количество голосов, поданных ЗА предложенное решение, составило _____ % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

⁵⁵ Для принятия решения необходимо не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме.

⁵⁶ Для получения финансовой поддержки за счет средств Фонда ЖКХ срок окончания работ должен быть не позднее указанного в пп. «в» п. 11 Правил предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда ЖКХ. Нормативным правовым актом субъектов РФ могут быть установлены более ранние сроки.

⁵⁷ Для принятия решения необходимо не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 1.4: определить источниками финансирования капитального ремонта средства фонда капитального ремонта на специальном счете, кредитные средства и средства бюджетной поддержки, в случае предоставления такой поддержки, _____⁵⁸.

принято/не принято

1.5. О лице, уполномоченном от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приёмке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

ПРЕДЛОЖЕНО: определить лицом⁵⁹, уполномоченным от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приёмке оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты, _____

Фамилия, имя, отчество собственника помещения, номер помещения собственника

При подведении итогов голосования учтены голоса собственников помещений с общей площадью _____ кв. м, обладающих количеством голосов _____.

РЕШИЛИ: итоги голосования собственников помещений, принявших участие в голосовании по данному вопросу (суммарное количество голосов, поданных за каждый вариант решения):

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
_____	_____	_____

Количество голосов, поданных ЗА предложенное решение, составило _____ % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 1.5: определить лицом, уполномоченным от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приёмке оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты, _____,⁶⁰ _____.

принято/не принято

Вопрос 2. О получении кредита на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

СЛУШАЛИ: _____

Фамилия, имя, отчество выступавшего (выступавших) на очном обсуждении, краткое содержание выступления

ПРЕДЛОЖЕНО: уполномочить _____

Полное наименование управляющей организации или ТСЖ (ЖК, ЖСК)

обратиться в _____ для получения кредита

Полное наименование кредитной организации

на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме и заключить (подписать) от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме кредитный договор на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

При подведении итогов голосования учтены голоса собственников помещений с общей площадью _____ кв. м, обладающих количеством голосов _____.

РЕШИЛИ:

Итоги голосования собственников помещений, принявших участие в голосовании по данному вопросу (суммарное количество голосов, поданных за каждый вариант решения):

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
_____	_____	_____

Количество голосов, поданных ЗА предложенное решение, составило _____ % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 2: уполномочить _____

обратиться в _____ для получения кредита на капитальный ремонт

⁵⁸ Для принятия решения необходимо не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме.

⁵⁹ Хотя в п. 5 ч. 5¹ ст. 189 ЖК РФ указано на необходимость определения одного лица, представляющего всех собственников помещений, общему собранию может быть предложено выбрать несколько лиц для участия в приёмке работ, в том числе на случай, если кто-то из уполномоченных лиц не сможет принять участия в работе приёмочной комиссии. Представителем собственников помещений может быть и стороннее лицо – специализированная организация, специалист в области строительного контроля.

⁶⁰ Для принятия решения необходимо не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме.

общего имущества в многоквартирном доме и заключить (подписать) от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме кредитный договор на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, _____.⁶¹
принято/не принято

Вопрос 3. Об определении существенных условий кредитного договора.

СЛУШАЛИ: _____.

Фамилия, имя, отчество выступавшего (выступавших) на очном обсуждении, краткое содержание выступления

ПРЕДЛОЖЕНО: одобрить следующие условия кредитного договора:

1) Цель получения кредита: финансирование услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в пункте (пунктах) _____ предложения по вопросу 1.1, поставленному на голосование.

2) Сумма кредита: до _____ (_____) рублей.

Цифрами

Прописью

3) Срок кредитного договора: _____ месяцев.

4) Процентная ставка за пользование кредитом: до _____ (_____) %.

Цифрами

Прописью

5) Порядок погашения кредита: _____.

6) Порядок уплаты процентов за пользование кредитом: _____.

7) _____.

Другие существенные условия в соответствии с проектом кредитного договора

8) _____.

9) Счёт для зачисления средств кредита: специальный счёт, на котором формируется фонд капитального ремонта многоквартирного дома.

При подведении итогов голосования учтены голоса собственников помещений с общей площадью _____ кв. м, обладающих количеством голосов _____.

РЕШИЛИ:

Итоги голосования собственников помещений, принявших участие в голосовании по данному вопросу (суммарное количество голосов, поданных за каждый вариант решения):

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
_____	_____	_____

Количество голосов, поданных ЗА предложенное решение, составило _____ % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 3: одобрить следующие условия кредитного договора:

1) Цель получения кредита: финансирование услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в пункте (пунктах) _____ предложения по вопросу 1.1, поставленному на голосование.

2) Сумма кредита: до _____ (_____) рублей.

3) Срок кредитного договора: _____ месяцев.

4) Процентная ставка за пользование кредитом: до _____ % (_____).

5) Порядок погашения кредита: _____.

6) Порядок уплаты процентов за пользование кредитом: _____.

7) _____.

8) _____.

9) Счёт для зачисления средств кредита: специальный счёт, на котором формируется фонд капитального ремонта многоквартирного дома, _____.⁶²

принято/не принято

Вопрос 4. О погашении за счет фонда капитального ремонта кредита, использованного на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данным кредитом.

СЛУШАЛИ: _____.

Фамилия, имя, отчество выступавшего (выступавших) на очном обсуждении, краткое содержание выступления

⁶¹ Для принятия решения необходимо не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме.

⁶² Для принятия решения необходимо не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме.

ПРЕДЛОЖЕНО:

1) определить источником погашения кредита, предоставленного и использованного на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и уплаты процентов за пользование таким кредитом средства фонда капитального ремонта, формирующегося на специальном счете;

2) поручить владельцу специального счета в приоритетном порядке осуществлять перечисление денежных средств со специального счета для погашения кредита, предоставленного и использованного на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и уплаты процентов за пользование таким кредитом в соответствии с условиями кредитного договора.

При подведении итогов голосования учтены голоса собственников помещений с общей площадью _____ кв. м, обладающих количеством голосов _____.

РЕШИЛИ:

Итоги голосования собственников помещений, принявших участие в голосовании по данному вопросу (суммарное количество голосов, поданных за каждый вариант решения):

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
_____	_____	_____

Количество голосов, поданных ЗА предложенное решение, составило _____ % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 4:

1) определить источником погашения кредита, предоставленного и использованного на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и уплаты процентов за пользование таким кредитом средства фонда капитального ремонта, формирующегося на специальном счёте;

2) поручить владельцу специального счета в приоритетном порядке осуществлять перечисление денежных средств со специального счета для погашения кредита, предоставленного и использованного на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и уплаты процентов за пользование таким кредитом в соответствии с условиями кредитного договора,

_____ ⁶³.

принято/не принято

Вопрос 5. О замене (выборе иной) кредитной организации для открытия специального счета для формирования фонда капитального ремонта.

СЛУШАЛИ:

Фамилия, имя, отчество выступавшего (выступавших) на очном обсуждении, краткое содержание выступления

ПРЕДЛОЖЕНО:

1) заменить кредитную организацию _____,

Полное наименование кредитной организации,

в которой открыт специальный счёт для формирования фонда капитального ремонта, на кредитную организацию _____

Полное наименование кредитной организации для открытия специального счета

для открытия нового специального счета для формирования фонда капитального ремонта.

2) поручить владельцу специального счета - _____,

Полное наименование организации – владельца специального счета

в течение десяти⁶⁴ календарных дней после получения протокола общего собрания, содержащего соответствующее решение, открыть новый специальный счет в _____, перечислить все денежные средства

Полное наименование кредитной организации для открытия нового специального счета

со специального счета, открытого в _____,

Полное наименование кредитной организации, в которой был открыт специальный счёт

на новый специальный счёт и закрыть прежний специальный счёт;

3) владельцу специального счета в срок не позднее трёх рабочих дней уведомить собственников помещений в многоквартирном доме об открытии нового специального счета с указанием его реквизитов, о перечислении на новый специальный счёт средств фонда капитального ремонта с

⁶³ Для принятия решения необходимо не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме.

⁶⁴ В соответствии с ч. 4 ст. 170 ЖК РФ срок для открытия специального счета - не позднее 15 дней, если более ранний срок не установлен решением общего собрания. В соответствии с ч. 5 ст. 176 ЖК РФ срок для перечисления средств и закрытия специального счета – 10 дней.

указанием перечисленной суммы, о закрытии прежнего специального счета путём размещения соответствующего сообщения (сообщений) в местах, определённых для размещения сообщения об общем собрании.

При подведении итогов голосования учтены голоса собственников помещений с общей площадью _____ кв. м, обладающих количеством голосов _____.

РЕШИЛИ:

Итоги голосования собственников помещений, принявших участие в голосовании по данному вопросу (суммарное количество голосов, поданных за каждый вариант решения):

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
_____	_____	_____

Количество голосов, поданных ЗА предложенное решение, составило _____ % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 5:

1) заменить кредитную организацию _____, в которой открыт специальный счёт для формирования фонда капитального ремонта, на кредитную организацию _____ для открытия нового специального счета для формирования фонда капитального ремонта;

2) поручить владельцу специального счета - _____, в течение десяти календарных дней после получения протокола общего собрания, содержащего соответствующее решение, открыть новый специальный счёт в _____, перечислить все денежные средства со специального счета, открытого в _____, на новый специальный счёт и закрыть прежний специальный счёт;

3) владельцу специального счета в срок не позднее трёх рабочих дней уведомить собственников помещений в многоквартирном доме об открытии нового специального счета с указанием его реквизитов, о перечислении на новый специальный счёт средств фонда капитального ремонта с указанием перечисленной суммы, о закрытии прежнего специального счета путем размещения соответствующего сообщения (сообщений) в местах, определённых для размещения сообщения об общем собрании, _____⁶⁵.

принято/не принято

Вопрос 6. О размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт.

СЛУШАЛИ:

Фамилия, имя, отчество выступавшего (выступавших) на очном обсуждении, краткое содержание выступления

ПРЕДЛОЖЕНО: с целью выполнения условий банка для предоставления кредита на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме утвердить размер взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт в размере _____ руб. в расчёте на 1 кв. метр общей площади помещений собственников в многоквартирном доме, начиная с _____

Указать срок, с которого начинается уплата взноса в повышенном размере – календарный месяц года или «начиная с календарного месяца года, в котором банком принято положительное решение о предоставлении кредита», др.

и до полного погашения кредита на капитальный ремонт и уплаты процентов по кредиту.

РЕШИЛИ:

Итоги голосования собственников помещений, принявших участие в голосовании по данному вопросу (суммарное количество голосов, поданных за каждый вариант решения):

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
_____	_____	_____

Количество голосов, поданных ЗА предложенное решение, составило _____ % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

⁶⁵ Решение принимается большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 6: с целью выполнения условий банка для предоставления кредита на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме утвердить размер взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт в размере _____ руб. в расчёте на 1 кв. метр общей площади помещений собственников в многоквартирном доме, начиная с _____ и до полного погашения кредита на капитальный ремонт и уплаты процентов по кредиту, _____.⁶⁶
принято/не принято

Вопрос 7. Об обращении за предоставлением финансовой поддержки на проведение капитального ремонта.

СЛУШАЛИ: _____

Фамилия, имя, отчество выступавшего (выступавших) на очном обсуждении, краткое содержание выступления

ПРЕДЛОЖЕНО: уполномочить _____

Полное наименование управляющей организации или ТСЖ (ЖК, ЖСК)

от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме обратиться в уполномоченный орган местного самоуправления, уполномоченный орган государственной власти _____

Наименование субъекта РФ, ОМС

за предоставлением мер финансовой поддержки на цели возмещения части расходов на уплату процентов за пользование кредитом, полученным и использованным в целях оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, других мер финансовой поддержки.

При подведении итогов голосования учтены голоса собственников помещений с общей площадью _____ кв. м, обладающих количеством голосов _____.

РЕШИЛИ:

Итоги голосования собственников помещений, принявших участие в голосовании по данному вопросу (суммарное количество голосов, поданных за каждый вариант решения):

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
_____	_____	_____

Количество голосов, поданных ЗА предложенное решение, составило _____ % от числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 7: уполномочить _____

от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме обратиться в уполномоченный орган местного самоуправления, уполномоченный орган государственной власти _____ за предоставлением мер финансовой поддержки на цели возмещения части расходов на уплату процентов за пользование кредитом, полученным и использованным в целях оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, других мер финансовой поддержки, _____.⁶⁷

принято/не принято

Вопрос 8. О порядке использования средств финансовой поддержки.

СЛУШАЛИ: _____

Фамилия, имя, отчество выступавшего (выступавших) на очном обсуждении, краткое содержание выступления

ПРЕДЛОЖЕНО:

1) определить в качестве банковского счета для зачисления средств финансовой поддержки капитального ремонта специальный счет фонда капитального ремонта многоквартирного дома;

2) владельцу специального счета - _____

Полное наименование организации – владельца специального счета

использовать предоставленные средства финансовой поддержки, зачисленные на специальный счет, на цели _____.⁶⁸

Указать цели использования средств финансовой поддержки – погашение кредита, полученного и использованного на капитальный ремонт, уплаты процентов по кредиту, финансирование какой работы (работ) по капитальному ремонту.

⁶⁶ Для принятия решения необходимо не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме.

⁶⁷ Для принятия решения необходимо большинство голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме, принявших участие в голосовании на общем собрании, имеющем кворум.

⁶⁸ Цели использования средств финансовой поддержки должны соответствовать требованиям законодательства (см. ч. 1 ст. 174 ЖК РФ), целям и условиям предоставления финансовой поддержки, определённым федеральным законом, законом субъекта РФ, нормативными правовыми актами, муниципальными правовыми актами, в соответствии с которыми предоставлена финансовая поддержка (см. ч. 1 ст. 191 ЖК РФ).

При подведении итогов голосования учтены голоса собственников помещений с общей площадью _____ кв. м, обладающих количеством голосов _____.

РЕШИЛИ:

Итоги голосования собственников помещений, принявших участие в голосовании по данному вопросу (суммарное количество голосов, поданных за каждый вариант решения):

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
_____	_____	_____

Количество голосов, поданных ЗА предложенное решение, составило _____ % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 8:

1) определить в качестве банковского счета для зачисления средств финансовой поддержки капитального ремонта специальный счёт фонда капитального ремонта многоквартирного дома;

2) владельцу специального счета - _____, использовать предоставленные средства финансовой поддержки, зачисленные на специальный счёт, на цели _____.

_____ ⁶⁹.
принято/не принято

Вопрос 9. Об определении полномочий по применению установленных законодательством мер в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты собственниками помещений в многоквартирном доме взносов на капитальный ремонт на специальный счет.

СЛУШАЛИ:

Фамилия, имя, отчество выступавшего (выступавших) на очном обсуждении, краткое содержание выступления

ПРЕДЛОЖЕНО: поручить _____

Полное наименование управляющей организации или ТСЖ (ЖК, ЖСК)

применять установленные законодательством меры, включая начисление пеней, в отношении собственников помещений в многоквартирном доме в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты ими взносов на капитальный ремонт на специальный счет.

При подведении итогов голосования учтены голоса собственников помещений с общей площадью _____ кв. м, обладающих количеством голосов _____.

РЕШИЛИ:

Итоги голосования собственников помещений, принявших участие в голосовании по данному вопросу (суммарное количество голосов, поданных за каждый вариант решения):

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
_____	_____	_____

Количество голосов, поданных ЗА предложенное решение, составило _____ % от числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 9: поручить _____

_____ применять установленные законодательством меры, включая начисление пеней, в отношении собственников помещений в многоквартирном доме в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты ими взносов на капитальный ремонт на специальный счёт, _____ ⁷⁰.

_____ ⁷⁰.
принято/не принято

Вопрос 10. О техническом заказчике капитального ремонта и порядке выбора подрядной организации для проведения работ по капитальному ремонту.

СЛУШАЛИ:

Фамилия, имя, отчество выступавшего (выступавших) на очном обсуждении, краткое содержание выступления

ПРЕДЛОЖЕНО:

1) определить лицом, уполномоченным осуществлять функции технического заказчика услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме _____;

Полное наименование управляющей организации или ТСЖ (ЖК, ЖСК)

⁶⁹ Для принятия решения требуется не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме (так как средства финансовой поддержки являются частью фонда капитального ремонта).

⁷⁰ Решение принимается большинством голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании.

2) порядок выбора подрядной организации для оказания услуг, выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается техническим заказчиком по согласованию с _____⁷¹.

При подведении итогов голосования учтены голоса собственников помещений с общей площадью _____ кв. м, обладающих количеством голосов _____.

РЕШИЛИ:

Итоги голосования собственников помещений, принявших участие в голосовании по данному вопросу (суммарное количество голосов, поданных за каждый вариант решения):

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
_____	_____	_____

Количество голосов, поданных ЗА предложенное решение, составило _____ % от числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 10:

1) определить лицом, уполномоченным осуществлять функции технического заказчика услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме _____;

2) порядок выбора подрядной организации для оказания услуг, выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается техническим заказчиком по согласованию с _____,
_____⁷².

принято/не принято

Вопрос 11. О месте хранения протокола общего собрания собственников помещений, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

СЛУШАЛИ: _____

Фамилия, имя, отчество выступавшего (выступавших) на очном обсуждении, краткое содержание выступления

ПРЕДЛОЖЕНО: определить местом хранения протокола данного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, _____.

Место или адрес

При подведении итогов голосования учтены голоса собственников помещений с общей площадью _____ кв. м, обладающих количеством голосов _____.

РЕШИЛИ:

Итоги голосования собственников помещений, принявших участие в голосовании по данному вопросу (суммарное количество голосов, поданных за каждый вариант решения):

«ЗА»	«ПРОТИВ»	«ВОЗДЕРЖАЛСЯ»
_____	_____	_____

Количество голосов, поданных ЗА предложенное решение, составило _____ % от числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании.

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 11:

определить местом хранения протокола данного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, _____,
_____⁷³.

принято/не принято

Место (адрес) хранения настоящего протокола и решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование⁷⁴:

Место (адрес), указанные в решении общего собрания

⁷¹ Полномочия по согласованию порядка выбора подрядчика могут быть предоставлены совету многоквартирного дома, лицу (лицам) из числа собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченному(ым) от имени всех собственников помещений участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, др.

⁷² Для принятия решения требуется большинство голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании.

⁷³ Для принятия решения требуется большинство голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании.

⁷⁴ Обязательный реквизит протокола общего собрания (п. 4 «е» Требований).

Приложения к протоколу:⁷⁵

1. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме⁷⁶ на «___» ___ 20__ г. в 1 экз. на ___ л.
2. Сообщение о проведении общего собрания⁷⁷ в 1 экз. на ___ л.
3. Реестр вручения собственникам помещений в многоквартирном доме сообщений о проведении общего собрания⁷⁸ в 1 экз. на ___ л.
4. Список собственников помещений в многоквартирном доме, присутствовавших на очном обсуждении, в 1 экз. на ___ л.
5. Список приглашённых лиц, присутствовавших на очном обсуждении, в 1 экз. на ___ л.
6. Список лиц, принявших участие в голосовании (передавших решения в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование),⁷⁹ в 1 экз. на ___ л.
7. Решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, в 1 экз. _____ шт. на _____ л.
8. Доверенности (копии доверенностей) представителей собственников помещений, принявших участие в голосовании в 1 экз. _____ шт.⁸⁰
9. Документы⁸¹, материалы по вопросам повестки дня общего собрания в 1 экз. на ___ л.
10. Итоги голосования (результаты подсчёта голосов, поданных по вопросам, поставленным на голосование) в 1 экз. на _____ л.⁸²

Подписи⁸³:

Председатель общего собрания⁸⁴ _____
Фамилия, инициалы, собственноручная подпись, дата проставления подписи

Секретарь общего собрания⁸⁵ _____
Фамилия, инициалы, собственноручная подпись, дата проставления подписи

Лица, проводившие подсчёт голосов⁸⁶:

1. _____
Фамилия, инициалы, собственноручная подпись, дата проставления подписи
2. _____
3. _____

⁷⁵ Приложения - обязательный реквизит протокола общего собрания (в случае указания на них в содержательной части протокола общего собрания) (п. 4 «ж» Требований). Все приложения к протоколу общего собрания подлежат нумерации; номер приложения, а также указание на то, что документ является приложением к протоколу общего собрания, указывается на первом листе документа (п. 20 Требований).

⁷⁶ Обязательное приложение к протоколу (п. 19 «а» Требований).

⁷⁷ Обязательное приложение к протоколу (п. 19 «б» Требований).

⁷⁸ Приложение должно содержать сведения о собственниках помещений в многоквартирном доме (представителях собственников), которым направлены сообщения, и способе направления сообщений, дате их получения собственниками помещений (представителями собственников) (п. 19 «в» Требований). Приложение не прикладывается в случае если ранее решением общего собрания предусмотрено, что сообщение о проведении общего собрания размещается в помещении данного дома, определённом таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

⁷⁹ Не входит в перечень обязательных приложений к протоколу (см. п. 19 Требований), но именно эти сведения позволяют судить о кворуме общего собрания в форме очно-заочного голосования.

⁸⁰ В приложении можно привести список доверенностей и указать, что доверенности прилагаются к соответствующим решениям представителей собственников помещений.

⁸¹ Указываются полное наименование и реквизиты документов, по которым в ходе рассмотрения вопросов, включенных в повестку дня и поставленных на голосование, принимались решения на общем собрании (п. 16, п. 19 «е» Требований)

⁸² Не входит в перечень обязательных приложений к протоколу (см. п. 19 Требований), но позволяет проверить правильность учета и подсчета голосов. При подсчете результатов голосования в электронном виде в формате Excel данное приложение представляет собой бумажную копию электронной таблицы, содержащей сведения о количестве голосов каждого голосующего «за», «против» или «воздержался» по каждому вопросу и результаты подсчета голосов.

⁸³ Подпись – обязательный реквизит протокола общего собрания (п. 4 «з» Требований). Подписи не могут размещаться на отдельном листе.

⁸⁴ Если вопрос об избрании председателя общего собрания был включен в повестку дня общего собрания и принято решение об отклонении предложенной кандидатуры, реквизит подписи протокола общего собрания содержит сведения о фамилии, инициалах инициатора проведенного общего собрания (п. 21 Требований). При проведении собрания в форме очно-заочного голосования вопрос об избрании председателя общего собрания не включается в повестку дня. Протокол подписывает лицо, выполнявшее функции председателя общего собрания во время очного обсуждения (инициатор общего собрания или лицо, определенное инициатором).

⁸⁵ Если вопрос об избрании секретаря общего собрания был включен в повестку дня общего собрания и принято решение об отклонении предложенной кандидатуры, реквизит подписи протокола общего собрания содержит сведения о фамилии, инициалах инициатора проведенного общего собрания (п. 21 Требований). При проведении собрания в форме очно-заочного голосования вопрос об избрании секретаря общего собрания не включается в повестку дня. Протокол подписывает лицо, выполнявшее функции секретаря общего собрания (инициатор общего собрания или лицо, определенное инициатором).

⁸⁶ Если вопрос об избрании лиц, проводивших подсчет голосов, включен в повестку дня общего собрания и принято решение об отклонении предложенных кандидатур, реквизиты подписи протокола общего собрания содержат сведения о фамилии, инициалах инициатора проведенного общего собрания (п. 21 Требований). При проведении собрания в форме очно-заочного голосования вопрос об избрании лиц для подсчета голосов не включается в повестку дня. Протокол подписывают лица, проводивших подсчет голосов (инициатор общего собрания или лица, определенные инициатором).

Приложение 2.

Документы внеочередного общего собрания в многоквартирном доме по адресу Алтуфьевское шоссе, дом 66/2 по вопросам участия в пилотном проекте Ассоциации владельцев специальных счетов по капитальному ремонту многоквартирного дома (пример использования «базового» пакета документов, подготовленных Фондом «ИЭГ»)

2.1 СООБЩЕНИЕ

о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: _____

Общее собрание созывается для принятия решений о подготовке к проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Инициатор общего собрания: _____, кв. № ____, свидетельство о собственности № _____ от _____ г. Ф.И.О

Форма проведения общего собрания – очно-заочное голосование.

Очное обсуждение вопросов повестки дня и принятие собственниками помещений решений по вопросам, поставленным на голосование, **состоится 9 января 2018 года, в 19:30 по адресу: _____**. Начало регистрации участников собрания – в 18:30.

Решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, оформляются **в письменной форме** путем заполнения бюллетеня для голосования и опускаются в почтовые ящики Совета дома в каждом подъезде.

Окончание приема решений собственников: 20 января 2018 года, до 22:00.

Повестка дня общего собрания:

1. Об участии в пилотном проекте по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме за счет средств фонда капитального ремонта на специальном счете и заемных средств.

2. Об избрании комиссии собственников помещений в многоквартирном доме для подготовки предложений по проведению капитального ремонта.

3. Об избрании ревизионной комиссии многоквартирного дома для осуществления контроля за ходом проведения капитального ремонта.

4. Об определении полномочий по применению установленных законодательством мер в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты собственниками помещений в многоквартирном доме взносов на капитальный ремонт на специальный счет.

5. О вступлении в Ассоциацию собственников помещений в многоквартирных домах и владельцев специальных счетов для формирования фондов капитального ремонта на территории города Москвы.

6. О внесении изменений в договор управления.

7. Об определении способа сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, доведения до собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых общим собранием, и итогов голосования, информации об исполнении решения общего собрания.

8. Об определении места хранения протоколов общего собрания собственников помещений, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

9. Выборы счётной комиссии.

С информацией и материалами по вопросам повестки дня общего собрания можно ознакомиться по адресу: _____, подъезд __, этаж __, помещение __, с «__» по «__» _____ 2018 г. в следующие дни: вт., чт., сб. с 18:00 до 20:00, тел. для справок _____.

Информация и материалы также будут доступны во время очного обсуждения вопросов повестки дня общего собрания.

Бюллетень для голосования (решение собственника) можно получить во время очного обсуждения вопросов повестки дня общего собрания или при ознакомлении с материалами, подготовленными для собрания, до окончания заочного голосования в указанное выше время.

Для участия в очном обсуждении и голосовании по вопросам повестки дня необходимо иметь при себе:

- собственникам помещений - паспорт и копию документа, подтверждающего право собственности на помещение;
- представителям собственников помещений – паспорт, копию документа, подтверждающего право собственности собственника на помещение, и документы, подтверждающие полномочия представителя собственника помещения участвовать и голосовать на общем собрании (оригинал и копию доверенности), и, в случае если собственником помещения является юридическое лицо, заверенную копию решения/протокола об избрании руководителя на должность.

Доверенность физического лица может быть удостоверена организацией, в которой доверитель работает или учится, и администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на излечении. Доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это в соответствии с законом и учредительными документами. Доверенность также может быть удостоверена нотариально (см. ч.2 ст. 48 ЖК РФ, пп. 3 и 4 ст. 185 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Председатель Совета дома _____
Ф.И.О.

2.2 Решение собственника помещения

при проведении общего собрания в форме очно - заочного голосования
с 9 января 2018 г. по 20 января 2018 г. по адресу: _____

Вид помещения: жилое , нежилое Номер квартиры или нежилого помещения: _____

Ф.И.О. собственника помещения: _____

Ф.И.О. доверенного лица (опекуна): _____

Наименование документа на право собственности: _____,
рег.№ _____, дата регистрации _____

Общая площадь помещения, м²: _____. Размер доли собственника помещения, м²: _____

ВОПРОСЫ ПОВЕСТКИ ДНЯ, ПОСТАВЛЕННЫЕ НА ГОЛОСОВАНИЕ

1. Принять участие в пилотном проекте по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме за счёт средств фонда капитального ремонта на специальном счёте и заёмных средств:

За	Против	Воздержался

2. Избрать комиссию собственников помещений в многоквартирном доме для подготовки предложений по проведению капитального ремонта в следующем составе:

1) _____ (кв.№ _____)

Ф.И.О.

2) _____ (кв.№ _____)

Ф.И.О.

3) _____ (кв.№ _____)

Ф.И.О.

За	Против	Воздержался

3. Избрать ревизионную комиссию многоквартирного дома для осуществления контроля за ходом проведения капитального ремонта в следующем составе:

1) _____ (кв.№ _____)

Ф.И.О.

2) _____ (кв.№ _____)

Ф.И.О.

3) _____ (кв.№ _____)

Ф.И.О.

За	Против	Воздержался

4. Об определении полномочий по применению установленных законодательством мер в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты собственниками помещений в многоквартирном доме взносов на капитальный ремонт на специальный счет:

За	Против	Воздержался

5. Вступить в Ассоциацию собственников помещений в многоквартирных домах и владельцев специальных счетов для формирования фондов капитального ремонта на территории города Москвы.

За	Против	Воздержался

6. О внесении изменений в договор управления.

6.1. Утвердить Предложения для внесения изменений в Договор управления многоквартирным домом от _____ года № _____

За	Против	Воздержался

6.2. Назелить председателя Совета дома _____, кв. _____, полномочиями на
Ф.И.О.

ведение переговоров и подписание договора управления многоквартирным домом с изменениями, утверждёнными собранием собственников (п.6, части 8, ст. 161.1 ЖК РФ):

За	Против	Воздержался

7. Определить способ сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, доведения до собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых общим собранием, и итогов голосования, информации об исполнении решения общего собрания – на информационных стендах в вестибюлях подъездов дома.

За	Против	Воздержался

8. Определить местом хранения протоколов общего собрания собственников помещений, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование - _____.

За	Против	Воздержался

9. Выбрать счётную комиссию в следующем составе:

1) _____ (кв. № _____)

Ф.И.О.

2) _____ (кв. № _____)

Ф.И.О.

За	Против	Воздержался

Дата подачи решения _____

Ф.И.О., подпись _____,
(полностью Ф.И.О. и подпись собственника помещения или уполномоченного лица)

действующего на основании _____
(доверенности, свидетельства о рождении ребёнка, устава, приказа, иного регламентирующего документа)

Обращаем Ваше внимание:

1. Заполненное Решение собственника помещения необходимо опустить в почтовые ящики Совета дома в подъездах дома **не позднее 22:00 часов 20 января 2018 года.**

2. **Бланк Решения собственника считается принятым, если:**

- заполнены реквизиты, касающиеся собственника помещения и принадлежащего ему имущества;
- фамилия, имя, отчество собственника и доверенного лица, действующего на основании доверенности, должны быть указаны полностью;
- указана дата заполнения бланка не позже 20 января 2018 г.;
- поставлена подпись;

3. Голосование собственника по каждому вопросу повестки дня считается состоявшимся, если под ним **поставлена подпись только в одной из клеточек: «за», «против», «воздержался».**

4. Для внесения изменений в договор управления число голосов, проголосовавших «за», должно быть не менее 2/3 от общего числа голосов всех собственников (принадлежащих им площадей).

С информацией и материалами по вопросам повестки дня общего собрания можно ознакомиться по адресу: _____, с 1 по 20 января 2018 г. в следующие дни: вт., чт., сб. с 18:00 до 20:00. Для справок: телефон _____, email: _____

Председатель Совета дома _____
Ф.И.О.

Приложение 3.

Акты осмотра элементов общего имущества в многоквартирном доме для определения достижения уровня установленных предельно допустимых характеристик надёжности и безопасности

(подготовлены жилищным активом пилотного дома при поддержке Фонда «ИЭГ»)

3.1 АКТ

осмотра фасада многоквартирного дома по адресу: _____

г. Москва

29 января 2018 г.

Дата проведения проверки: 29.01.2018 года

Предмет проверки: определение целесообразности проведения капитального ремонта конструктивных элементов фасада здания.

Проверка проводилась комиссией собственников помещений дома по адресу _____ в составе:

1. _____, кв.№ ____ председатель совета дома,
Ф.И.О.
2. _____, кв.№ ____ член совета дома,
Ф.И.О.
3. _____, кв.№ ____ член совета дома,
Ф.И.О.

Осмотр панелей дома проводился с земли без использования снаряжения для работ на высоте. При визуальном осмотре фасада здания были выявлены:

- частичная, местами полная, разгерметизация и разрушение межпанельных швов с оголением закладных металлических пластин;
- в некоторых местах заделка швов производилась цементным раствором без герметизации;
- разрушение горизонтальных кромок фасадных панелей жилых помещений с оголением арматуры;
- наличие трещин на фасадных панелях;
- разрушение верхних кромок и оголение арматуры на парапетах переходных балконов незадымляемых лестниц;
- наличие на переходных балконах не заделанных технологических ямок в местах слива, где скапливаются осадки, и отсутствие в этих местах металлических дождевых отливов;
- разрушение лакокрасочного покрытия и «цветение» поверхности переходных балконов незадымляемых лестниц;

Заключение:

В связи с тем, что устранение выявленных недостатков требует участия альпинистов или использования спецсредств для работы на большой высоте (подвесные люльки), а также с учётом большого объёма работ, целесообразно эти работы проводить в рамках капитального ремонта.

Замечания к текущей эксплуатации:

Требуется ежегодный осмотр и ремонт при необходимости межпанельных швов и фасадных панелей, переходных балконов в соответствии с п.3 части I постановления Правительства РФ от 03.04.2013 г. №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».





Подписи участников проверки:

_____ *Ф.И.О.*
_____ *Ф.И.О.*
_____ *Ф.И.О.*

3.2 АКТ

осмотра пожарного водопровода и внутреннего водостока ливневой канализации в многоквартирном доме по адресу: _____

г. Москва

27 января 2018 г.

Дата и время проведения проверки: 27.01.2018 года, с 10:00 до 12:00 часов

Предмет проверки: о целесообразности проведения капитального ремонта в доме _____ по системам:

- пожарного водопровода;
- ливневой канализации (внутреннего водостока).

Проверка проводилась комиссией собственников помещений дома _____ и сотрудников ГБУ «Жилищник» Алтуфьевского района в составе:

- 1 _____, кв.№ ____ председатель совета дома,
Ф.И.О.
- 2 _____, кв.№ ____ член совета дома,
Ф.И.О.
- 3 _____, кв.№ ____ член комиссии по подготовке предложений для
Ф.И.О. капитального ремонта
- 4 _____, инженер по организации эксплуатации и ремонту зданий и
Ф.И.О. сооружений, ГБУ «Жилищник» Алтуфьевского района.
- 5 _____, мастер участка ГБУ «Жилищник» Алтуфьевского района.
Ф.И.О.

В ходе проверки установлено:

1. На пожарном водопроводе имеются следы коррозии, сварные швы имеют большой износ (швы не были покрашены при монтаже), при проходе через перекрытия не установлены гильзы, в некоторых местах отсутствуют пожарные краны, пожарные гидранты.

2. Ливневая канализация (внутренние водостоки) имеет большой износ труб (визуально видны протечки воды в подвальном помещении). Со слов управляющей компании так же между этажами при большом объеме ливневых вод водосток теряет герметичность на раструбках в местах сопряжения труб.

ВЫВОДЫ:

Пожарный водопровод, он же холодное водоснабжение (ХВС), ливневая канализация нуждается в капитальном ремонте.

Так же желательно заменить «обратку» **горячего водоснабжения (ГВС)**, проходящую в пожарных шкафах.

Подписи участников проверки:

Ф.И.О.

Ф.И.О.

Ф.И.О.

Ф.И.О.

Ф.И.О.

3.3 Акт

осмотра электрического хозяйства в жилом доме по адресу:

г. Москва

19 января 2018 г.

Дата и время проведения проверки: 19.01.2018 года, с 8:30 до 10:00 часов.

Предмет проверки: о целесообразности проведения капитального ремонта внутридомовых инженерных систем электроснабжения.

Проверка проводилась комиссией совета дома с участием представителей собственников помещений дома по адресу _____ в составе:

1. _____ кв.№ ____ председатель совета дома,
Ф.И.О.
2. _____ кв.№ ____ член совета дома,
Ф.И.О.
3. _____ кв.№ ____ член совета дома,
Ф.И.О.
4. _____ кв.№ ____ член комиссии по подготовке предложений для
Ф.И.О.

капитального ремонта

Комиссию сопровождали и давали пояснения сотрудники ГБУ «Жилищник» Алтуфьевского района:

инженер _____
Ф.И.О.

электрик _____
Ф.И.О.

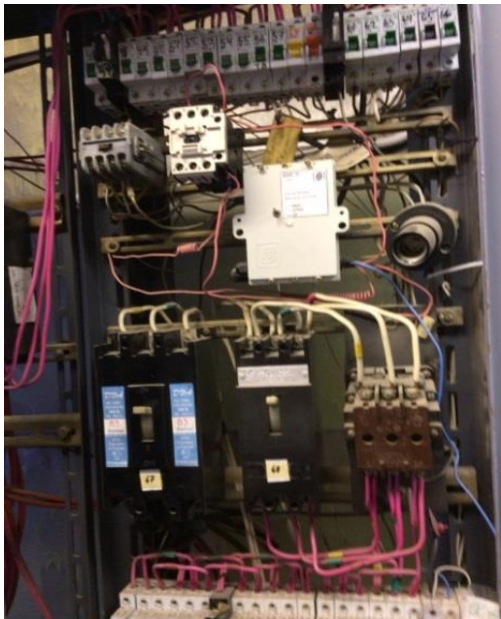
Был произведен осмотр силовых кабелей в подвальных помещениях подъездов №1, №2, электрощитовой в подъезда №2, электрических шкафов в межквартирных холлах подъездов № 2, №3.

Заключение по результатам проверки состояния внутридомовых инженерных систем электроснабжения - **проведение капитального ремонта в 2018 году не требуется.**

Замечания по содержанию и текущей эксплуатации:

1. Привести в порядок электрошкафы в межквартирных холлах:
 - силовых линий (целостность электроизоляции, наличие пыли)
 - слаботочных линий – упорядочить разводку, убрать лишнюю (фото ниже).
2. В электрощитовой установить защитный кожух на блок коммутации голосовой связи с кабинами лифтов.
3. В подвале подъезда №2 интернет кабель убрать с пола и закрепить его на несущих конструкциях кабельных линий (фото ниже):

Шкаф в электрощитовой



Блок коммутации голосой связи лифтов



Шкаф межквартирного холла



Подвал подъезда №2



Подписи участников проверки:

_____ Ф.И.О.
_____ Ф.И.О.
_____ Ф.И.О.
_____ Ф.И.О.

Приложение 4.

Информационные материалы для организации опросов собственников по вопросам проведения капитального ремонта (подготовлены Фондом «ИЭГ» и жилищным активом пилотного дома)

4.1 ОПРОС ЖИТЕЛЕЙ ДОМА⁸⁷

Какие работы по капитальному ремонту провести в 2018 году?

Совет многоквартирного дома и Комиссия собственников помещений по подготовке предложений по проведению капитального ремонта просят всех жителей дома ответить на вопрос, какие работы по капитальному ремонту (которые в соответствии с законодательством можно финансировать за счет установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт) необходимо провести в этом году.

Анкета находится в Вашем почтовом ящике.

Опустите, пожалуйста, заполненную анкету в почтовый ящик совета дома в Вашем подъезде до 22:00 13 февраля 2018 г.

Ваше мнение очень важно для подготовки предложений по проведению капитального ремонта, которые будут вынесены на общее собрание!

Председатель Совета дома

Ф.И.О.

⁸⁷ Форма анкеты-обращения подготовлена Фондом «ИЭГ». Остальные материалы данного приложения подготовлены жилищным активом пилотного дома при консультационной поддержке Фонда «ИЭГ».

ОПРОС: КАКИЕ РАБОТЫ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ПРОВЕСТИ В 2018 ГОДУ?

Совет многоквартирного дома и Комиссия собственников помещений по подготовке предложений по проведению капитального ремонта с участием сотрудников управляющей организации – ГБУ «Жилищник Алтуфьевского района», и других специалистов провела осмотры конструкций и инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений, и выявила необходимость первоочередного проведения работ по капитальному ремонту фасадов здания (см. ниже). Все предлагаемые работы входят в состав работ по ремонту фасада многоквартирного дома и в соответствии с законодательством могут финансироваться за счет установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт.

С целью подготовки предложений по проведению капитального ремонта для рассмотрения на общем собрании **просим Вас выразить своё мнение о необходимости проведения предлагаемых работ по капитальному ремонту в 2018 году.** *Напротив предлагаемого вида работ поставьте знак «X» в одной из колонок, отражающих Ваше мнение – «Да», «Нет», «Не знаю».* **Спасибо за Ваши ответы!**

Предлагаемые виды работ по капитальному ремонту	Текущее состояние элементов общего имущества, обоснование необходимости капитального ремонта	Согласны ли Вы с тем, что данную работу необходимо провести в 2018 году?		
		Да	Нет	Не знаю
1. Капитальный ремонт межпанельных швов	Частичная, местами полная разгерметизация и разрушение межпанельных швов с оголением закладных металлических пластин. В отдельных местах швы ранее заделывались цементным раствором без герметизации. Это вызывает промокание и промерзание наружных стен квартир по стыкам панелей, появление плесени, снижение температуры в квартирах. Существует риск снижения несущей способности здания из-за коррозии арматурных элементов, соединяющих панели.			
2. Замена дверей на переходных балконах незадымляемых лестниц	Двери на балконы, относящиеся к имуществу общего пользования, обеспечивающие выход на пожарные лестницы, повреждены, плохо закрываются. В холодное время года на лестничных клетках, в межквартирных холлах холодно. Из-за потерь тепла через помещения общего пользования увеличивается потребление тепловой энергии на отопление для поддержания необходимой температуры в квартирах и, соответственно, повышаются платежи за отопление.			
3. Капитальный ремонт переходных балконов, бетонных элементов фасадов	Разрушаются верхние кромки и оголяется арматура на парапетах переходных балконов незадымляемых лестниц, из-за чего возможны коррозия, ослабление и разрушение мест крепления парапетов к несущей плите и к стене дома. Не заделаны технологические ямки на балконах в местах слива, из-за чего в них скапливаются осадки, образуется плесень на поверхности балконов, разрушается лакокрасочное покрытие. Разрушаются горизонтальные кромки фасадных панелей с оголением арматуры. Имеются трещины на фасадных панелях.			

Какие другие виды работ по капитальному ремонту, помимо предложенных, Вы считаете необходимо провести в 2018 году? *(Укажите)*

Поддержите ли Вы предложение о проведении комплексного капитального ремонта фасадов, если для этого потребуется привлечение займа, который может быть погашен в течение не более 3 лет без увеличения размера взноса на капитальный ремонт?	Да	Нет	Не знаю

Номер квартиры _____ Фамилия И.О. _____ Подпись _____

**4.2 РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРОСА
по определению видов капитального ремонта
в 2018 г. в рамках пилотного проекта г. Москвы**

№ подъезда	межпанельные швы			балконные двери			переходные балконы			кредит, рассрочка		
	да	нет	не знаю	да	нет	не знаю	да	нет	не знаю	да	нет	не знаю
1	19	-	-	16	1	1	14	4	1	7	4	6
2	20	3	2	19	5	-	16	7	2	9	12	4
3	21	1	3	21	-	4	18	-	6	15	7	5
4	44	4	2	40	6	2	35	6	5	29	9	10
5	23	1	-	14	5	2	18	1	1	13	5	5
итого:	127	9	7	110	17	9	101	18	15	73	37	30
Голосовало квартир	143			136			134			140		
% голосовавших квартир	88,8	6,3	4,9	80,9	12,5	6,6	75,4	13,4	11,2	52,1	26,4	21,4

Анкеты были опущены в почтовые ящики всех квартир количеством 433 шт., включая муниципальные квартиры. Заполнили и сдали анкеты представители 143 квартир (33%). К подсчёту принимался один голос от одной квартиры, хотя в некоторых анкетах ставилось больше одной подписи или от квартиры сдавалось больше одной анкеты.

После составления таблицы поступили ещё 11 анкет, которые существенно не изменяют результаты опроса, но будут учтены в рекомендациях собранию.

4.3 ОБРАЩЕНИЕ

к жителям дома для сбора информации о проблемах с температурой и влажностью в помещениях

СРОЧНО!

Уважаемые соседи!

У кого холодно в квартире, есть плесень в углах и на стенах или есть конкретные претензии к межпанельным швам внутри или снаружи квартиры, срочно сообщите об этом в Совет дома через почтовые ящики Совета или электронной почтой: altuf66@gmail.com, оставив свои координаты: ФИО, номер квартиры и телефона.

Информация необходима для определения целесообразности и принятия решения о проведении в 2018 году ремонта межпанельных швов в рамках пилотного проекта за счёт средств на специальном счёте в Фонде капитального ремонта.

Совет дома

4.4 РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРОСА

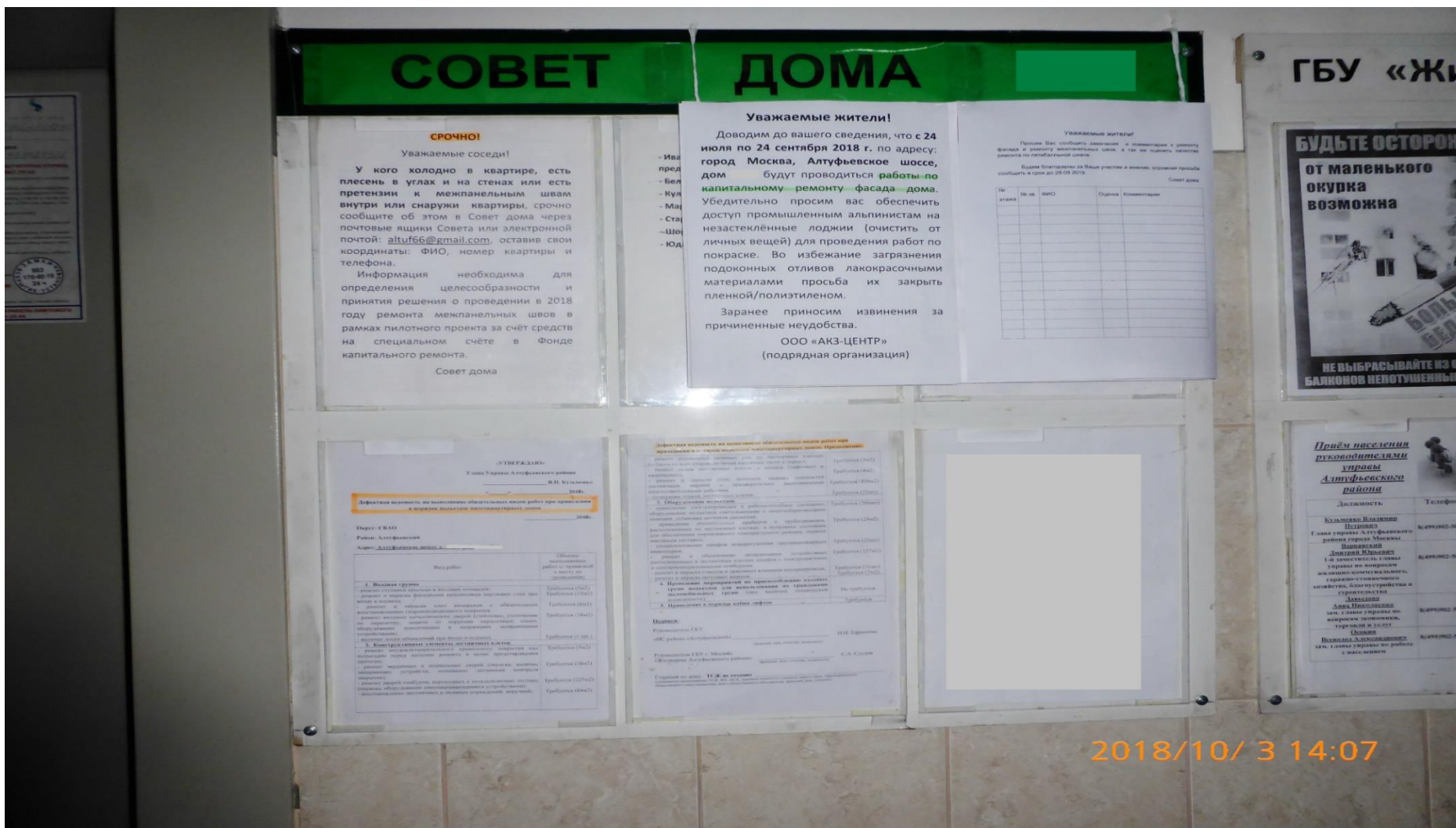
собственников квартир, имеющих претензии к качеству межпанельных швов, к влажности и температуре в помещениях до начала ремонта

№ квартиры	№ подъезда	Этаж	Ф.И.О.	Телефон	Претензии
8	1	3			Промерзает стена
16	1	5			Плесень в углах на потолке, кв. угловая. Окна на Костромскую ул..
20	1	6			Плесень, промерзает стена
39	1	10			Промерзает стена на кухне
79	1	20			Промерзает стена на кухне
80	1	21			Плесень осенью в углах комнаты у окна на Костромскую ул.
170	2	170			Плесень в 2-х комнатах и на кухне, в комнатах холодно.
173	2	22			Плесень в углах осенью, кв. угловая. Окна на Костромскую ул.
190	3	5			В к-те холодная стена, шов промерзает и чернеет.
220	3	12			Два очень холодных угла
253	3	21			Промерзают и чернеют швы в комнате и на кухне.
259	3	22			Холодно, грибок и т. д.
322	4	16			Свистит ветер по верхнему шву в угловой комнате. Окно на Костромскую ул.
336	4	20			Угол в большой комнате: плесень на обоях.
346	4	22			Плесень над окном на Алтуфьевское ш.
352	5	2			Плесень в углах осенью, кв. угловая. Окна на Костромскую ул.
355	5	3			С ноября при сильном ветре начинается свист.
366	5	6			В 2-х угловых комнатах дует (из-под плинтуса?). В морозы холодно.
374	5	8			Квартира угловая. Дует вдоль стен из-под плинтуса (?)
390	5	12			В квартире прохладно, пол холодный, в угловых комнатах чувствуется проникновение холодного воздуха.
428	5	21			В квартире плесень в углах комнат, на стенах и плинтусах
430	5	22			Плесень у окна по швам и по потолку длинной стены. Иногда мокнет стена, в комнате прохладно.




Приложение 5.

Материалы для информирования и привлечения жителей дома к решению вопросов капитального ремонта (подготовлены жилищным активом пилотного дома при поддержке Фонда «ИЭГ»)

5.1 ИНФОРМАЦИОННЫЙ СТЕНД совета пилотного дома



5.2 СООБЩЕНИЕ о решениях, принятых на общих собраниях собственников помещений, на стенде совета пилотного дома

	1. Об участии в пилотном проекте			2. О лицах, уполномоченном подписывать акты приема работ			3. Об избрании комиссии для подготовки предложений по капитренту			4. Об избрании ревизионной комиссии			5. О вступлении в Ассоциацию владельцев счетчиков			6. О внесении изменений в договор управления			7. Об определении способа сообщения об общем собрании			8. Об определении места хранения протокола общего собрания		
	за	пр	возд	за	пр	возд	за	пр	возд	за	пр	возд	за	пр	возд	за	пр	возд	за	пр	возд			
Результат голосования, %	93,01	2,66	4,33	49,40	2,02	2,25	91,65	2,91	5,44	91,62	2,74	5,64	86,80	3,05	9,00	82,11	3,74	13,62	98,22	0,19	1,60	94,69	0,62	4,70
	Решение принято			Решение не принято			Решение принято			Решение принято			Решение принято			Решение принято			Решение принято			Решение принято		
Справка: по вопросам №№ 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8 - решения принимаются большинством голосов от общего числа голосов собственников, принявших участие в общем собрании (15430,88 кв. м.). По вопросу №2 решение принимается большинством не менее 2/3 от общего числа голосов собственников в доме (28745 кв. м.).																								
Лица, проводившие подсчет голосов:																								
 М.М. Семина, кв. 322  П.С. Семина, кв. 322  Т.Т. Юдаева, кв. 346																								

2017/12/13 20:30

5.3 ИЗВЕЩЕНИЕ

о работе комиссии по подготовке предложений по капитальному ремонту

24 января состоялось первое совместное заседание Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме для подготовки предложений по проведению капитального ремонта и Ревизионной комиссии в многоквартирном доме для осуществления контроля за ходом проведения капитального ремонта, избранных решением общего собрания, проведенного в форме очно-заочного голосования в период 9 – 20 января 2018 г.

На заседании комиссий определен порядок действий по организации осмотра и оценки технического состояния инженерных систем и конструкций дома для определения перечня необходимых работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Просьба ко всем жителям дома до 13 февраля 2018 г. подавать свои предложения по необходимым работам по капитальному ремонту дома (опускать в почтовые ящики Совета дома в подъезде).

От комиссий:

Ф.И.О., кв. № _____

Ф.И.О., кв. № _____

28 января 2018 г.

Справочная информация

Виды работ и услуг по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, оплачиваемых со специального счёта дома	Плановый срок ремонта
Ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения	2033-2035
Ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения (стояки)	2033-2035
Ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения (разводящие магистрали)	2042-2044
Ремонт внутридомовых инженерных систем горячего водоснабжения (стояки)	2033-2035
Ремонт внутридомовых инженерных систем горячего водоснабжения (разводящие магистрали)	2033-2035
Ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения (канализации) (стояки)	2042-2044
Ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения (канализации) (выпуски и сборные трубопроводы)	2042-2044
Ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения (стояки)	2033-2035
Ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения (разводящие магистрали)	2042-2044
Ремонт или замена мусоропровода	2039-2041
Ремонт внутридомовой системы дымоудаления и противопожарной автоматики	2042-2044
Ремонт пожарного водопровода	2033-2035
Ремонт фасада	2033-2035
Ремонт крыши	2033-2035
Ремонт или замена внутреннего водостока	2033-2035
Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт	2042-2044

5.4 ИЗВЕЩЕНИЕ

о заключении договора подряда на выполнение работ по капитальному ремонту

Уважаемые соседи!

Во исполнение решения собрания собственников помещений (Протокол №1 от 20.05.2018 г.) 18.06.2018 г. с ООО «_____», выбранном на конкурсной основе утверждённой собранием комиссией, подписан договор о проведении капитального ремонта фасада нашего дома. В перечень работ входит:

- 1. Очистка и промывка стеновых панелей, облицованных цветной кафельной плиткой «кабанчик» - бесплатно.**
- 2. Ремонт межпанельных швов, включает в себя:**
 - вскрытие существующего межпанельного шва;**
 - очистку устья межпанельного пространства от старого герметика и утеплителя;**
 - заполнение очищенного устья утеплителем типа «Вилатерм»**
 - герметизация межпанельного шва герметизирующей мастикой типа «Oksiplasts».**
- 3. Ремонт стеновых панелей и переходных балконов незадымляемых лестниц, включает в себя:**
 - очистку поверхности бетонных элементов от отслоений и плесени (грибка);**
 - расшивку трещин, заделку сколов и выбоин, оголённой арматуры и закладных металлических деталей стеновых панелей и переходных балконов незадымляемых лестниц;**
 - покраска в два слоя (с предварительной грунтовкой) стеновых панелей (кроме кафельной плитки «кабанчик»), балконов жилых помещений, переходных балконов незадымляемых лестниц, оконных откосов.**

Фонду капитального ремонта передан экземпляр Договора и в соответствии с Жилищным кодексом РФ предложено перечислить подрядчику аванс.

Ремонт начнётся в течение семи дней после перечисления аванса.

Совет дома

5.4 ОБРАЩЕНИЕ

к жителям дома для обеспечения доступа к элементам общего имущества,
подлежащим ремонту

Уважаемые жители!

Доводим до вашего сведения, что с **24 июля по 24 сентября 2018 г.** по адресу: _____ будут проводиться работы по капитальному ремонту фасада дома. Убедительно просим вас обеспечить доступ промышленным альпинистам на незастеклённые лоджии и переходные балконы незадымляемых лестниц для ремонта и покраски панелей и парапетов, очистить их от личных вещей и посторонних предметов.

Во избежание загрязнения подоконных отливов лакокрасочными материалами просьба их закрыть пленкой/полиэтиленом.

Работы начнутся с промывки коричневой кафельной плитки «кабанчик». Во избежание случайного попадания моющего раствора в жилые помещения просьба не оставлять открытыми окна и форточки в период промывки.

Заранее приносим извинения за причиненные неудобства.

Совет дома

ООО «_____»
(подрядная организация)

Приложение 6.

Предложения совета дома и комиссии по проведению капитального ремонта общему собранию собственников помещений

(подготовлены жилищным активом пилотного дома при поддержке Фонда «ИЭГ»)

Совет дома и комиссия собственников помещений в многоквартирном доме для подготовки предложений по проведению капитального ремонта провели осмотры инженерных систем дома, предположительно требующих ремонта:

1. Пожарного водопровода, являющегося также трубопроводом и холодного водоснабжения, и внутренней ливневой канализации (Акт от 27.01.2018 года).
2. Состояние внутридомовых инженерных систем электроснабжения и слаботочных линий – Акт от 19.01.2018 года.
3. Состояния конструктивных элементов фасада дома – Акт от 29.01.2018 года (по заявкам жителей дома, жалующихся на наличие плесени в жилых помещениях, плохую герметизацию межпанельных швов).

Учитывая, что:

- ГБУ «Жилищник» и Управа Алтуфьевского района обещают провести ремонт пожарного водопровода в 2018 году в рамках текущего ремонта,

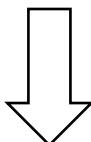
- система электроснабжения дома находится в удовлетворительном состоянии и не требует капитального ремонта,

- ГБУ «Жилищник» в 2018 году будет проводить планово-предупредительный ремонт, предусматривающий покраску стен, упорядочение электропроводки в межквартирных холлах, частичную замену или установку дополнительных светильников, замену ковшей мусоропровода и другие работы во всех помещениях общего пользования, в том числе на незадымляемых лестницах,

- в процессе анкетирования жители дома, принявшие участие в опросе, отдали предпочтение капитальному ремонту межпанельных швов – 89,6%, замене наружных дверей на балконах незадымляемых лестниц – 78,7%, ремонту балконов незадымляемых лестниц – 72,2%,

- за проведение комплексного ремонта при наличии рассрочки со стороны подрядчика, или привлечение займа на срок не более трёх лет без увеличения размера взносов в фонд капитального ремонта высказалось 51,3% жителей, принявших участие в опросе,

- по состоянию на 21 февраля 2018 года на специальном счёте, владельцем которого является Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы, накопилась сумма в размере 13 589 848 рублей,



совет дома и комиссия собственников помещений в многоквартирном доме для подготовки предложений по проведению капитального ремонта считают необходимым провести комплексный капитальный ремонт фасада дома, включающий в себя:

- ремонт межпанельных швов,
- замену внешних дверей на балконах незадымляемых лестниц,
- заделку щелей, сколов, оголённой арматуры, разрушающихся кромок на панелях фасада дома,
- восстановление защитного слоя краски на фасаде дома, предохраняющего его от проникновения влаги, появления сырости и плесени.

Чтобы не прибегать к заемным средствам, количество и объём этих работ будет определяться их стоимостью, которая не должна превышать размер накопленных до и во время проведения капитального ремонта денежных средств на специальном счёте нашего дома, владельцем которого является Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы. Собрание собственников вправе утвердить эту сумму как предельную стоимость для проведения комплексного капитального ремонта.

В случае недостатка средств на специальном счёте для проведения комплексного ремонта по вышеуказанному перечню работ собрание вправе принять решение о привлечении займа в размере, например, 4 000 000 рублей, который может быть погашен в течение одного года за счёт последующих взносов.

Погашение займа и процентов будет производиться со специального счёта будущими поступлениями взносов без увеличения установленного минимального размера взноса.

Срок возврата займа может быть сокращён, или заём не потребуется, если собственники помещений погасят свои задолженности по уплате взносов на специальный счет.

Учитывая вышесказанное, совет дома и комиссия для подготовки предложений по проведению капитального ремонта предлагают общему собранию собственников помещений принять решение о проведении комплексного капитального ремонта фасада дома и утвердить его предельную стоимость.

Подписи членов совета дома и комиссии по подготовке предложений по проведению капитального ремонта:

_____ Ф.И.О.

_____ Ф.И.О.

_____ Ф.И.О.

_____ Ф.И.О.

Приложение 7.

Документы внеочередного общего собрания в многоквартирном доме по адресу Алтуфьевское шоссе, дом 66/2 по вопросам проведения капитального ремонта

(пример использования «базового» пакета документов, подготовленных Фондом «ИЭГ»)

7.1 СООБЩЕНИЕ

о проведении годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: _____

Инициатор общего собрания: _____, кв. ____, свидетельство о собственности от _____
Ф.И.О.

Форма проведения общего собрания – заочное голосование.

Начало голосования – 23 апреля 2018 г.

Окончание приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование: 11 мая 2018 г. до 22:00.

Решения в письменной форме собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, оформляются путем заполнения бюллетеня для голосования и передаются (опускаются) в почтовые ящики Совета дома в каждом подъезде.

Повестка дня общего собрания

1. О проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме:
 - 1.1. о перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
 - 1.2. о предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
 - 1.3. о сроках проведения капитального ремонта;
 - 1.4. об источниках финансирования капитального ремонта;
 - 1.5. о лице, уполномоченном от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.
2. Об определении лиц, уполномоченных выбрать подрядную организацию (организации) для оказания услуг, проведения работ по капитальному ремонту.
3. Об определении лица, уполномоченного от имени собственников помещений в многоквартирном доме заключить договор с подрядной организацией на оказание услуг, выполнение работ по капитальному ремонту.
4. Об организации контроля за оказанием услуг, выполнением работ по капитальному ремонту.
5. Об использовании фонда капитального ремонта для оплаты услуг, работ по капитальному ремонту.
6. О получении кредита на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
7. Об определении существенных условий кредитного договора.
8. О погашении за счет средств фонда капитального ремонта на специальном счете кредита, использованного на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данным кредитом.
9. О проведении в 2018 году текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

10. Об оценке деятельности управляющей организации в 2017 году.

С информацией и материалами по вопросам повестки дня общего собрания можно ознакомиться _____, помещение VI (4 подъезд, этаж 1), с 18:00 до 20:00 по вторникам, четвергам, субботам в период с 23 апреля по 11 мая 2018 г.

Бюллетень для голосования можно получить у членов совета дома от своих подъездов, а также в помещении VI в указанные выше дни и часы.

Телефон для справок _____, e-mail: _____

**Инициатор общего собрания,
председатель совета дома**

Ф.И.О.

Справочная информация

Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в доме, как лично, так и через своего представителя (ч. 1 ст. 48 ЖК РФ). Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо **составленной в письменной форме доверенности на голосование**.

Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, адрес места жительства или места нахождения (регистрации), паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 3 и 4 статьи 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально (ч. 2 ст. 48 ЖК РФ).

В соответствии с пунктом 2 статьи 185.1 Гражданского Кодекса РФ к нотариально удостоверенным доверенностям приравниваются:

1) доверенности военнослужащих и других лиц, находящихся на излечении в госпиталях, санаториях и других военно-лечебных учреждениях, которые удостоверены начальником такого учреждения, его заместителем по медицинской части, а при их отсутствии старшим или дежурным врачом;

2) доверенности военнослужащих, а в пунктах дислокации воинских частей, соединений, учреждений и военно-учебных заведений, где нет нотариальных контор и других органов, совершающих нотариальные действия, также доверенности работников, членов их семей и членов семей военнослужащих, которые удостоверены командиром (начальником) этих части, соединения, учреждения или заведения;

3) доверенности лиц, находящихся в местах лишения свободы, которые удостоверены начальником соответствующего места лишения свободы;

4) доверенности совершеннолетних дееспособных граждан, находящихся в учреждениях социальной защиты населения, которые удостоверены администрацией этого учреждения или руководителем (его заместителем) соответствующего органа социальной защиты населения.

Доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это в соответствии с законом и учредительными документами (п. 4 ст. 185.1 ГК РФ).

В доверенности должна быть указана дата ее совершения. Если в доверенности не указан срок ее действия, она сохраняет силу в течение года со дня ее совершения (п. 1 ст. 186 ГК РФ).

7.2 РЕШЕНИЕ СОБСТВЕННИКА ПОМЕЩЕНИЯ

по вопросам повестки дня годового общего собрания собственников помещений
в форме заочного голосования, проводимого с 23 апреля по 11 мая 2018 г.,
в многоквартирном доме по адресу: _____

Сведения о лице, участвующем в голосовании:

Собственник жилого (нежилого) помещения № _____

Фамилия, имя, отчество гражданина, наименование и ОГРН юридического лица

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

Общая площадь помещения – _____ кв. м., доля собственника в праве собственности
на помещение _____ (в долях, кв. м. или %)

Сведения о представителе собственника помещения: _____

*Фамилия, имя, отчество, наименование представителя, сведения о доверенности на голосование (свидетельства о рождении ребенка-
собственника)*

ВОПРОСЫ, ПОСТАВЛЕННЫЕ НА ГОЛОСОВАНИЕ, И РЕШЕНИЯ СОБСТВЕННИКА

Внимание! По каждому вопросу, поставленному на голосование, решение принимается путем
выбора **только одного из возможных вариантов: «ЗА», «ПРОТИВ» или «ВОЗДЕРЖАЛСЯ».**
Решение, принятое с нарушением данного требования, в соответствии с частью 6 статьи 48
Жилищного кодекса РФ не будет учитываться при подсчете голосов для принятия решения
общим собранием по данному вопросу.

**Пожалуйста, ПОСТАВЬТЕ свою ПОДПИСЬ в выделенном поле, соответствующем
принятому Вами решению, в двух других поставьте прочерк.**

Вопрос 1. О проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме:

1.1. О перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту.

ПРЕДЛОЖЕНО: провести капитальный ремонт фасада многоквартирного дома, включая: ремонт
межпанельных швов, заделку сколов, оголенной арматуры панелей дома, покраска фасада белой краской
(для защиты помещений от влаги), замена внешних дверей на переходных балконах незадымляемых
лестниц (для закрытия теплового контура, энергосбережения и безопасной эвакуации в чрезвычайных
ситуациях).

ЗА

ПРОТИВ

ВОЗДЕРЖАЛСЯ

1.2. О предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту.

ПРЕДЛОЖЕНО: утвердить предельно допустимую стоимость услуг и работ по капитальному ремонту,
указанных в вопросе 1.1, в сумме 17 000 000 (Семнадцать миллионов) рублей.

ЗА

ПРОТИВ

ВОЗДЕРЖАЛСЯ

1.3. О сроках проведения капитального ремонта.

ПРЕДЛОЖЕНО: провести капитальный ремонт в 2018 году.

ЗА

ПРОТИВ

ВОЗДЕРЖАЛСЯ

1.4. Об источниках финансирования капитального ремонта.

ПРЕДЛОЖЕНО: определить источником финансирования капитального ремонта средства фонда
капитального ремонта на специальном счете (в случае необходимости – кредитные средства).

ЗА

ПРОТИВ

ВОЗДЕРЖАЛСЯ

**1.5. О лице, уполномоченном от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме
участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в
том числе подписывать соответствующие акты.**

ПРЕДЛОЖЕНО: определить лицами, уполномоченными от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приемке оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты, _____ (собственник кв. № ____),

_____ Ф.И.О.
 ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 2. Об определении лиц, уполномоченных выбрать подрядную организацию (организации) для оказания услуг, проведения работ по капитальному ремонту.

ПРЕДЛОЖЕНО: предоставить полномочия по выбору подрядных организаций для оказания услуг, выполнения работ по капитальному ремонту, указанных в вопросе 1.1, комиссии собственников помещений в следующем составе:

- 1) _____ (собственник кв. ____),
Ф.И.О.
- 2) _____ (собственник кв. ____),
Ф.И.О.
- 3) _____ (собственник кв. ____),

ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 3. Об определении лица, уполномоченного от имени собственников помещений в многоквартирном доме заключить договор с подрядной организацией для оказания услуг, проведения работ по капитальному ремонту.

ПРЕДЛОЖЕНО: определить лицом, уполномоченным от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме заключать (подписывать) договоры на оказание услуг, выполнение работ по капитальному ремонту с подрядными организациями, выбранными комиссией собственников, _____ (собственник кв. № ____),

Ф.И.О.
 ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 4. Об организации контроля за оказанием услуг, проведением работ по капитальному ремонту.

ПРЕДЛОЖЕНО: избрать комиссию по контролю за оказанием услуг, выполнением работ по капитальному ремонту, указанных в вопросе 1.1, в следующем составе:

- 1) _____ (собственник кв. ____),
Ф.И.О.
- 2) _____ (собственник кв. ____),
Ф.И.О.
- 3) _____ (собственник кв. ____),
Ф.И.О.
- 4) _____ (собственник кв. ____).

ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 5. Об использовании фонда капитального ремонта для оплаты услуг, работ по капитальному ремонту.

ПРЕДЛОЖЕНО: определить, что:

- 1) средства фонда капитального ремонта, сформированные на специальном счете, используются для оплаты оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту, указанных в вопросе 1.1, на основании акта приемки услуг, работ, подписанных уполномоченными общим собранием лицами;
- 2) допускается оплата аванса, если аванс предусмотрен договором на оказание услуги, выполнение работы;

лицом, уполномоченным направлять владельцу специального счета – Фонду капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы, документы, необходимые для перечисления средств со специального счета, является _____ (собственник кв. № ____),

Ф.И.О.
 ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 6. О получении кредита на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

ПРЕДЛОЖЕНО: уполномочить _____ (собственник кв. № ____), при недостаточности Ф.И.О.

средств на специальном счете для оплаты услуг и работ по капитальному ремонту, указанных в вопросе 1.1, обратиться в кредитную организацию – _____ или иной банк для получения кредита на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме и заключить (подписать) от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме кредитный договор на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 7. Об определении существенных условий кредитного договора.

ПРЕДЛОЖЕНО: одобрить следующие условия кредитного договора:

- 1) Цель получения кредита: финансирование услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в предложении по вопросу 1.1, поставленному на голосование.
- 2) Сумма кредита: до 1 000 000 (Одного миллиона) рублей.
- 3) Срок кредитного договора: до 6 (шести) месяцев.
- 4) Процентная ставка за пользование кредитом: до 11 (Одиннадцати) процентов.
- 5) Счет для зачисления средств кредита: специальный счет, на котором формируется фонд капитального ремонта многоквартирного дома.

ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 8. О погашении за счет фонда капитального ремонта кредита, использованного на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данным кредитом.

ПРЕДЛОЖЕНО:

- 1) определить источником погашения кредита, предоставленного и использованного на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и уплаты процентов за пользование таким кредитом из средства фонда капитального ремонта, формирующегося на специальном счете;
- 2) поручить владельцу специального счета в приоритетном порядке осуществлять перечисление денежных средств со специального счета для погашения кредита, предоставленного и использованного на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и уплаты процентов за пользование таким кредитом в соответствии с условиями кредитного договора.

ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Мною подписано собственноручно:

Собственник помещения:

Подпись

« ____ » _____ 20 ____ г.

Фамилия, имя, отчество голосовавшего лица

Представитель собственника помещения (доверенность, копия доверенности прилагается):

Подпись

« ____ » _____ 20 ____ г.

Фамилия, имя, отчество голосовавшего лица

Принятые в письменной форме решения (заполненный и подписанный бюллетень для голосования) необходимо **ОПУСТИТЬ** в почтовые ящики Совета дома в подъездах дома **ДО 22:00 11 мая 2018 г.**

С информацией и материалами по вопросам, поставленным на голосование, можно ознакомиться по адресу: _____, этаж 1, помещение VI, во вторник, четверг, субботу с 18:30 до 20:00 до 11.05.2018 г. Для справок: тел. _____, эл. почта: _____

Приложение 8.

Примеры форм документов для конкурсного отбора подрядчиков (подготовлены Фондом «ИЭГ»)

8.1 ЗАПРОС ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Всем организациям, осуществляющим работы в сфере строительства и капитального ремонта жилищного фонда

Приглашаем к подаче предложений на право выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома

Совет многоквартирного дома / товарищество собственников жилья / жилищно-строительный кооператив по адресу: город _____, _____ район, квартал ____, д. ____, ищет подрядчика для выполнения капитальных ремонтных работ в _____этажном доме:

- 1) _____;
- 2) _____.

Выбор подрядчика для производства этих работ осуществляется на конкурентной основе.

С документами отбора можно ознакомиться по адресу: _____ (телефон _____).

Заинтересованные лица могут получить дополнительную информацию ежедневно (кроме субботы и воскресенья) с «___» _____ по «___» _____ 20__г. с ___ до ___ часов у

_____ *указать Ф.И.О. уполномоченного лица*

Заказчик организует посещение объектов всеми заинтересованными участниками, которое состоится «___» _____ 20__г., сбор в ___ часов во дворе многоквартирного дома.

Представитель заказчика ответит на все интересующие Вас вопросы.

Предложение следует подать по указанному выше адресу не позднее 14.00 часов «___» _____ 20__г.

Предложения будут рассмотрены комиссией в присутствии всех желающих в _____ часов «___» _____ 20__г.

Мы благодарим всех желающих участвовать в конкурентном отборе предложений, и желаем успеха.

8.2 ПРИМЕРНАЯ ФОРМА СВЕДЕНИЙ О ПОДРЯДЧИКЕ

1. _____
название юридического лица или фамилия, имя, отчество для индивидуального предпринимателя

2. _____
 организационно-правовая форма юридического лица (просьба приложить копию свидетельства о государственной регистрации с предъявлением оригиналов в случае, если копия не заверена нотариусом) или свидетельство о государственной регистрации гражданина в качестве индивидуального предпринимателя (с предъявлением оригинала в случае, если копия не заверена нотариусом и копию свидетельства о постановке на учет в налоговом органе), а также место жительства, данные документа, удостоверяющего личность для индивидуального предпринимателя.

3. Основной вид деятельности: _____

4. Доверенность, выданная лицу, которое подписало предложение (Приложить);

5. Общий объем работ, выполненных за последние три года (в тыс. руб.)

6. Аналогичные по характеру и объему работы, выполненные в качестве генерального подрядчика в течение последних трех лет, включая текущие работы и договорные обязательства:

Наименование и место нахождения объекта	Наименование заказчиков и номера их телефонов	Типы работ	Год завершения объектов	Стоимость работ (тыс. руб.)

7. Наличие техники, механизмов, оборудования:

Вид оборудования	Модель и год выпуска	Количество единиц	Состояние (новое, хорошее, плохое)	Собственное, арендовано (у кого), будет приобретено или арендовано (у кого)

8. Квалификация и опыт работников, предлагаемых на ключевые административные и линейные должности для реализации договора:

Должность	Ф.И.О.	Стаж работы (лет)	Опыт работы на аналогичных объектах (лет)
Руководитель организации			

Главный инженер			
Начальник участка			
Производитель работ			
Инспектор по качеству работ			

9. Основные субподрядчики (если требуется):

Характер работ	Субподрядчик (наименование, адрес и телефон)	Опыт выполнения аналогичных работ (лет)

10. Номер реестровой записи в реестре квалифицированных подрядных организаций города Москвы и саморегулируемых организаций (при наличии)

11. Финансовые отчеты за последние три года: балансы, отчеты о результатах хозяйственной деятельности, аудиторские отчеты и т. д. Перечислить ниже и приложить _____

12. Наличие задолженности по налогам и сборам по состоянию на «__» _____ 20___. Ответить и приложить подтверждающие документы из налоговой инспекции _____

13. Наличие обязательств по погашению задолженности по расчетному счету участника по состоянию на «__» _____ 20___. Ответить и приложить подтверждающие документы из обслуживающего банка _____

14. Предлагаемые методы и график работ. Участник должен представить описания, чертежи и схемы, если они требуются конкурсными документами

Ф.И.О.:

Дата:

«__» _____ 20__ г.

подпись:

М.П

**8.3 ФОРМА СВЕДЕНИЙ О ПОДРЯДНЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ,
предложения которых по выполнению работ по капитальному ремонту многоквартирного дома рассмотрены комиссией**

Критерии отбора	Краткая характеристика предложения		
	1-й участник	2-й участник	3-й участник
Цена договора, предложенная подрядчиком			
Качество работ (технология, материалы)			
Квалификация подрядчика			
Репутация подрядчика			
Система и методы контроля качества работ			
Срок выполнения			
Гарантии			

8.4 ТАБЛИЦА ОЦЕНКИ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПОДРЯДЧИКОВ

Адрес дома _____

Предмет предложений: Капитальный ремонт _____

Наименование критериев выбора	Краткая характеристика предложений								
	Участник № 1			Участник № 2			Участник № 3		
	Количество баллов	Коэффициент весомости критерия	Оценка	Количество баллов	Коэффициент весомости критерия	Оценка	Количество баллов	Коэффициент весомости критерия	Оценка
Цена, предлагаемая подрядчиком/поставщиком/и исполнителем									
Соответствие предложения условиям отбора									
Срок выполнения работ									
Наличие необходимой техники, машин, оборудования									
Квалификация сотрудников									
Опыт по выполнению подобных работ									
Репутация/отзывы									
Финансовое положение									
Вывод по предложениям									
Общая оценка									

Общий вывод: _____

Члены комиссии:

« ____ » _____ 20__ г.

« ____ » _____ 20__ г.

« ____ » _____ 20__ г.

(Ф.И.О.)

подпись

дата подписания

8.5 СВОДНАЯ ТАБЛИЦА ОЦЕНОК ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПОДРЯДЧИКОВ

Адрес дома _____

Предмет предложений: Капитальный ремонт

Критерии оценки	Предложение № 1						Предложение № 2						Предложение № 3							
	Краткая характеристика предложения	Оценка членов комиссии					Краткая характеристика предложения	Оценка членов комиссии					Краткая характеристика предложения	Оценка членов комиссии						
		Ф.И.О.	Ф.И.О.	Ф.И.О.	Ф.И.О.	Ф.И.О.		ВСЕГО	Ф.И.О.	Ф.И.О.	Ф.И.О.	Ф.И.О.		Ф.И.О.	ВСЕГО	Ф.И.О.	Ф.И.О.	Ф.И.О.	Ф.И.О.	Ф.И.О.
Цена, предлагаемая подрядчиком																				
Срок выполнения работ (календарный план)																				
Наличие у подрядчика необходимой техники, машин, оборудования																				
Наличие у подрядчика квалифицированных работников/ специалистов																				
Опыт подрядчика по выполнению подобных работ (аналогичные объекты)																				
Возможность предоставления																				

необходимых материалов по конкурентной цене																				
Существующая у подрядчика система обеспечения контроля качества																				
Репутация подрядчика (отзывы о качестве ранее выполненных работ)																				
Финансовое положение подрядчика																				
Вывод по предложениям Общая оценка																				
ОБЩИЙ ВЫВОД:																				

Члены комиссии:

 (Ф.И.О.)

 подпись

«__» _____ 20__ г.
 «__» _____ 20__ г.
 «__» _____ 20__ г.
 «__» _____ 20__ г.
 «__» _____ 20__ г.
 дата подписания

8.6 Пример оформления решения о выборе подрядной организации

Протокол № _____

заседания комиссии собственников жилья многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____

Дата заседания: _____ « ____ » _____ 20__ г.

Присутствовали:

Комиссия в составе:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

(Ф.И.О. и должность в товариществе)

Из ____ членов комиссии присутствуют _____ человек. Комиссия правомочна принимать решения по всем вопросам повестки дня.

Кроме того, на заседании присутствуют:

Приглашенные лица:

1. _____
2. _____

(Ф.И.О. и должность)

Повестка дня:

1. Оценка предложений исполнителей услуг / подрядчиков на выполнение / закупку

(указать вид работ, услуг, товара)

Выступили:

1. _____

(Ф.И.О. председателя/члена комиссии)

который сообщил о стоимости работ, определенной товариществом в сумме: _____

(указать цифрами и прописью сумму)

и источники финансирования:

(средства фонда капитального ремонта, средства субсидий; кредит и т.п. - нужно указать)

Выступил: секретарь комиссии _____, (Ф.И.О.) который отметил, что получены предложения _____ юридических и физических лиц (нужное указать), из них признано участниками отбора _____ юридических и физических лиц (нужное указать).

Наименование участников отбора:

1. _____
2. _____
3. _____

4. На основании представленных документов подрядчиков каждый член комиссии сделал оценку по балльной шкале каждого предложения подрядчика. Затем произведен свод оценок и подсчитаны итоговые баллы. Таким образом, участники отбора набрали следующие баллы:

1. _____
2. _____
3. _____

(наименование организаций – подрядчиков/Ф.И.О. физических лиц набранные ими баллы)

5. На основании оценки представленных предложений от организаций – участников/ физических лиц, комиссия собственников жилья **принимает решение:** Выбрать победителем отбора участника

_____,
(наименование участника)

представившего предложение на сумму

_____.
(указать сумму цифрами и прописью)

Решение принято всеми членами комиссии собственников жилья.

Ф.И.О. членов комиссии:	Подписи членов комиссии:	Дата:
1. _____	_____	« ____ » _____ 200__ г.
2. _____	_____	« ____ » _____ 200__ г.
3. _____	_____	« ____ » _____ 200__ г.
4. _____	_____	« ____ » _____ 200__ г.
5. _____	_____	« ____ » _____ 200__ г.

М.П.

Приложение 9.

Информационные материалы для выбора подрядной организации для организации капитального ремонта и заключение договора подряда

(подготовлены жилищным активом пилотного дома с использованием форм, разработанных Фондом «ИЭГ»)

9.1 РЕШЕНИЕ

комиссии собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:

от 28 мая 2018 г.

Комиссия собственников помещений в многоквартирном доме, избранная решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол №1 от 20 мая 2018 г.), в следующем составе:

1) _____ (кв.№ ____)
Ф.И.О.

2) _____ (кв.№ ____)
Ф.И.О.

3) _____ (кв.№ ____)
Ф.И.О.

(далее – комиссия), действовала на основании предоставленных общим собранием полномочий по выбору подрядной организации для оказания услуг, выполнения работ по капитальному ремонту фасада многоквартирного дома по адресу: _____ (далее – работы по капитальному ремонту).

Комиссией были определены следующие критерии отбора подрядной организации для проведения **работ по капитальному ремонту фасада**:

- цена договора, предлагаемая подрядчиком;
- качество работ, обеспечиваемое технологиями и материалами, используемыми подрядчиком;
- квалификация подрядчика (наличие квалифицированных специалистов, оборудования, необходимых свидетельств о допуске к работам, опыт выполнения аналогичных работ);
- репутация подрядчика (отзывы заказчиков о качестве выполненных работ, исполнения договорных обязательств);

- система и методы контроля подрядчиком качества выполняемых (выполненных) работ;
- срок выполнения работ;
- гарантии исполнения обязательств, гарантийный срок по выполненным работам.

Комиссия определила обязательным условием при выборе подрядной организации стабильность ее финансового положения, отсутствие задолженности по налогам и сборам, обязательств перед другими лицами, которые могут привести к банкротству подрядчика.

Комиссией были рассмотрены предложения трех подрядных организаций:

1. ИП _____;
2. СУ № ___;
3. ООО «_____».

Комиссией были проведены переговоры с уполномоченными представителями потенциальных подрядчиков.

Сведения о подрядчиках и предложенных ими условиях выполнения работ по капитальному ремонту представлены в приложении к настоящему решению.

По результатам оценки, проведенной с использованием вышеуказанных критериев, комиссией в качестве подрядчика для выполнения работ по капитальному ремонту было выбрано **ООО** «_____», имеющее лучшие показатели по шести из семи критериев отбора подрядной организации.

Решение комиссии принято единогласно.

Председатель комиссии _____ Ф.И.О.

Член комиссии _____ Ф.И.О.

Член комиссии _____ Ф.И.О.

Приложение
к решению комиссии собственников помещений в многоквартирном доме
по адресу: _____ от 28 мая 2018 г.

**Сведения о подрядных организациях, предложения которых по выполнению работ по капитальному ремонту фасада
многоквартирного дома рассмотрены комиссией**

Критерии отбора	ИП _____	СУ №__	ООО «_____»
Цена договора, предложенная подрядчиком:	Цена определяется исходя из расценки 650 рублей за погонный метр ремонтируемых швов	Цена определяется исходя из расценки 700–750 рублей за погонный метр ремонтируемых швов	Цена определяется исходя из расценки 500 рублей за погонный метр ремонтируемых швов
Качество работ (технология, материалы):	Заделка швов вилатермом и герметиком	Заделка швов цементным раствором Дополнительно: ремонт дверей на переходных балконах	Заделка швов вилатермом и герметиком «Oksiplast». Заделка выщербин, сколов, выступающей арматуры на внешней поверхности стен дома. Дополнительно: покраска фасадов в два слоя
Квалификация подрядчика:	Работы выполняются с привлечением квалифицированных специалистов из других организаций и арендой техники	Работы выполняются собственными силами с использованием строительных люлек	Работы выполняются штатными специалистами организации, которые прошли специальную подготовку и имеют допуск к работам на высоте и промышленному альпинизму, с использованием собственных машин и оборудования.
Репутация подрядчика:	Представлены сведения об объектах, на которых выполнены аналогичные работы за последние три года. Оценка заказчиками качества выполненных работ: 3+.	Представлены сведения об объектах, на которых выполнены аналогичные работы за последние три года. Сведения об оценке качества работ не предоставлены.	Представлен буклет с демонстрацией объектов, на которых выполнены аналогичные работы за последние четыре года. Участник СРО «Национальное объединение строителей». Положительный отзыв Ассоциации владельцев специальных счетов.
Система и методы контроля качества работ:	Сведения не представлены	Сведения не представлены	В процессе проведения работ осуществляется фото- и видеосъемка каждого этапа работ (включая скрытые работы), по завершении работ в отопительный сезон – тепловизионная съемка.
Срок выполнения:	3 месяца	2,5 месяца	2 месяца
Гарантии:	Гарантийные обязательства – 5 лет	Гарантийные обязательства – 5 лет	1. Гарантийные обязательства – 5 лет 2. По результатам тепловизионного контроля – устранение выявленных дефектов.

9.2 РЕШЕНИЕ

комиссии собственников помещений в многоквартирном доме
по адресу: _____ от 15 июля 2018 г.

Комиссия собственников помещений в многоквартирном доме, избранная решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол № 1 от 20 мая 2018 г.), в следующем составе:

- 1) _____ (кв.№ ____)
Ф.И.О.
- 2) _____ (кв.№ ____)
Ф.И.О.
- 3) _____ (кв.№ ____)
Ф.И.О.

(далее – комиссия), действовала на основании предоставленных общим собранием полномочий по выбору подрядной организации для оказания услуг, выполнения работ по капитальному ремонту фасада многоквартирного дома по адресу: _____ (далее – работы по капитальному ремонту).

Комиссией были определены следующие критерии отбора подрядной организации для проведения работ по капитальному ремонту – **замене внешних дверей на переходных балконах незадымляемых лестниц:**

- цена договора, предлагаемая подрядчиком по замене **225 дверей** (изготовление, доставка, монтаж), включая двери на технический этаж и входные двери на незадымляемые лестницы на первом этаже;
- наличие собственного производства и сертификата качества на изделие;
- гарантия на металлоконструкцию / лакокрасочное покрытие;
- размер аванса (схемы оплаты выполненных работ);
- репутация подрядчика (отзывы заказчиков о качестве выполненных работ, исполнения договорных обязательств);
- срок выполнения работ;

Комиссия определила обязательным условием при выборе подрядной организации стабильность ее финансового положения, отсутствие задолженности по налогам и сборам, обязательств перед другими лицами, которые могут привести к банкротству подрядчика.

Комиссией были рассмотрены коммерческие предложения или проведены переговоры с представителями следующих подрядных организаций по изготовлению и монтажу металлических дверей:

1. ООО «_____»;
2. ООО «_____»;
3. ООО «_____»;
4. ООО «_____»

Сведения о подрядчиках и предложенных ими условиях выполнения работ по капитальному ремонту представлены в приложении к настоящему решению.

По результатам оценки, проведенной с использованием вышеуказанных критериев, комиссией в качестве подрядчика для выполнения работ по капитальному ремонту было выбрано **ООО** «_____», представившее буклет по изготавливаемым изделиям, макет двери и образцы комплектующих деталей (замки, доводчики, ручки, петли, упорные подшипники), и имеющее лучшие показатели по следующим критериям отбора:

- гарантия на металлоконструкцию – 5лет;
- использование инновационного антикоррозионного покрытия дверей со сроком службы 30 лет;
- размер аванса не превышает 30%, что соответствует требованиям Жилищного кодекса РФ и Фонда капитального ремонта – владельца специального счёта;

Решение комиссии принято единогласно.

Председатель комиссии _____ Ф.И.О.

Член комиссии _____ Ф.И.О.

Член комиссии _____ Ф.И.О.

от 15 июля 2018 г.

Сведения о подрядных организациях, предложения которых по выполнению работ по замене дверей (225 шт.) на переходных балконах незадымляемых лестниц многоквартирного дома рассмотрены комиссией

Критерий отбора	ООО «_____»	ООО «_____»	ООО «_____»	ООО «_____»
Цена договора/ стоимость одной двери	3.117.500 руб. 13.855 руб./шт.	3.715.500 руб. 16.513 руб./шт.	3.726.000 руб. за 220 шт. 16.936 руб./шт.	3.225.000 руб. 14.333 руб./шт.
Наличие своего производства	есть	есть	есть	есть
Гарантия на металлоконструкцию	2 года	5 лет	не указана	5 лет, (30 лет на инновационное защитное покрытие «Кольчуга»)
Размер аванса	не менее 70%	не менее 70%	не менее 70%	30%
Репутация подрядчика (наличие отрицательных отзывов)	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Срок изготовления дверей (без монтажа)	20 рабочих дней	15 рабочих дней	15 рабочих дней	20 рабочих дней

Приложение 10.

Пример договора подряда на выполнение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

(подготовлен Фондом «ИЭГ» и жилищным активом пилотного дома)

Договор №

на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества
в многоквартирном доме по адресу: _____ –
капитальный ремонт фасада

г. Москва

«18» июня 2018г.

_____ собственник квартиры № _____ в многоквартирном доме по
Ф.И.О.

адресу: _____, действующий от имени всех собственников помещений в
многоквартирном доме по адресу: _____ (далее - многоквартирный дом) в
соответствии с полномочиями, определенными решением общего собрания собственников
помещений в многоквартирном доме (Протокол от __. __.2018 г. № 1), именуемая в дальнейшем
«Заказчик», с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью** _____
(Свидетельство _____), в лице **Генерального директора**
_____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем
Ф.И.О.

«Подрядчик», с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор
(далее по тексту - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Подрядчик обязуется в установленный Договором срок по заданию Заказчика выполнить
работы **по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (капитальному
ремонту фасада многоквартирного дома)** в соответствии с Техническим заданием (Приложение
№ 1) и Сметой (Приложение № 2), а Заказчик обязуется принять по Акту сдачи-приёмки
выполненные Подрядчиком работы (по форме Приложения № 4) и оплатить эти работы в
соответствии с условиями Договора.

1.2. Подрядчик выполняет работы в соответствии с требованиями нормативных правовых актов в
области строительства, а также условиями Договора, определяющими цену работ и сроки их
выполнения.

2. Сроки выполнения работ

2.1. Срок выполнения работ не более 60 (Шестидесяти) рабочих дней с даты получения авансового
платежа. Датой получения авансового платежа считается дата списания средств со специального
счета, на котором формируется фонд капитального ремонта многоквартирного дома.

2.2. Дата начала выполнения работ – не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения
авансового платежа и оформляется Актом открытия работ (Приложение №3).

2.3. Стороны вправе, по взаимному соглашению в соответствии со статьей 708 Гражданского
Кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) путем заключения дополнительного соглашения,
изменить сроки в следующих случаях:

- возникновение необходимости в переносе сроков окончания работ и/или отдельных этапов, если
их завершение в установленный срок невозможно вследствие непреодолимой силы или по решению
уполномоченных на то государственных органов.

3. Цена Договора и порядок расчетов

3.1. Цена Договора определяется исходя из Сметы (Приложение № 2) и составляет **12 803 037,56 рублей** (Двенадцать миллионов восемьсот три тысячи тридцать семь рублей 56 копеек), в том числе НДС 18% – 1 953 005,73 рублей (Один миллион девятьсот пятьдесят три тысячи пять рублей 73 копейки).

3.2. Цена Договора устанавливается в рублях и включает в себя все расходы, связанные с проведением работ, а также налоги, сборы и иные обязательные платежи, и причитающееся Подрядчику вознаграждение. Стоимость работ является окончательной и пересмотру не подлежит.

3.3. Оплата выполненных работ производится в следующем порядке:

– **3 840 911,27 рублей (Три миллиона восемьсот сорок тысяч девятьсот одиннадцать рублей 27 копеек)** – 30% цены Договора – аванс, выплачиваемый до начала выполнения работ;

– **1 920 455,63 рублей (Один миллион девятьсот двадцать тысяч четыреста пятьдесят пять рублей 63 копейки)** – 15 % цены Договора – оплата после выполнения Подрядчиком работ по мойке поверхностей, облицованных плиткой «кабанчик», герметизации межпанельных швов в объеме 7207 погонных метров (50% от общего объема этого вида работ);

– **1 920 455,63 рублей (Один миллион девятьсот двадцать тысяч четыреста пятьдесят пять рублей 63 копейки)** – 15 % цены Договора – оплата после выполнения Подрядчиком работ по герметизации межпанельных швов в объеме 7207 погонных метров (100% от общего объема этого вида работ);

– **1 920 455,63 рублей (Один миллион девятьсот двадцать тысяч четыреста пятьдесят пять рублей 63 копейки)** – 15 % цены Договора – оплата после выполнения Подрядчиком работ по ремонту и покраске фасада дома в объеме 4756 м² (30% от общего объема этого вида работ)

– **1 920 455,63 рублей (Один миллион девятьсот двадцать тысяч четыреста пятьдесят пять рублей 63 копейки)** – 15 % цены Договора – оплата после выполнения Подрядчиком работ по ремонту и покраске фасада дома в объеме 9511 м² (60% от общего объема этого вида работ);

– **1 280 303,76 рублей (Один миллион двести восемьдесят тысяч триста три рубля 76 копеек)** – 10 % цены Договора – оплата после выполнения Подрядчиком работ по ремонту и покраске фасада дома в объеме 15851 м² (100% от общего объема этого вида работ или 100% всех работ по Договору).

3.4. Основанием для оплаты по Договору, за исключением авансового платежа, является Акт сдачи-приемки выполненных работ по каждому этапу в соответствии с графиком производства и стоимости работ (Приложение №5).

3.5. Работы, выполненные Подрядчиком с отклонениями от условий Договора, не подлежат оплате до устранения отклонений.

3.6. Источником оплаты работ по Договору являются средства фонда капитального ремонта многоквартирного дома, формируемые на специальном счете, открытом в Банке ВТБ на имя Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы (владелец специального счета).

4. Права и обязанности сторон

4.1. Заказчик обязан:

4.1.1. В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора сообщить Подрядчику контактную информацию представителей собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченных решением общего собрания осуществлять контроль за ходом работ по капитальному ремонту, выполняемых Подрядчиком.

4.1.2. Участвовать лично или через уполномоченных представителей собственников помещений в многоквартирном доме в освидетельствовании скрытых работ.

4.1.3. Осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения, а также качеством применяемых Подрядчиком материалов, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Подрядчика.

4.1.4. При обнаружении в ходе выполнения работ отступлений от условий Договора, которые могут ухудшить качество выполняемых работ, или иных недостатков, немедленно сообщить об этом Подрядчику в письменной форме.

4.1.5. Обеспечить своевременную оплату выполненных Подрядчиком работ по Договору путем направления требования об оплате с приложением необходимых документов владельцу специального счета, на котором формируется фонд капитального ремонта многоквартирного дома, в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Акта сдачи-приемки выполненных работ.

4.1.6. По окончании выполнения Подрядчиком работ организовать и осуществить приемку их результата.

4.1.7. Обеспечить сотрудников Подрядчика свободным, легальным и своевременным доступом к электросети, напряжением 220В, оборудованной штепсельной розеткой и рассчитанной на номинальную мощность не ниже 0,75 КВт, находящейся не далее 50 м от места непосредственного проведения работ.

4.1.8. Обеспечить сотрудникам Подрядчика приоритет в выполнении работ по Договору и отсутствие в зоне проведения работ имущества третьих лиц (автотранспорта и т.п.) и посторонних лиц.

4.1.9. Обеспечить беспрепятственный проход сотрудников Подрядчика с оборудованием и инструментами с 07:00 до 20:00 часов в рабочие дни в помещения общего пользования в многоквартирном доме, а также на кровлю многоквартирного дома для выполнения работ по Договору. Работы в выходные и праздничные дни производятся по согласованию Сторон.

4.2. Права Заказчика:

4.2.1. Требовать устранения недостатков в выполненных работах, допущенных по вине Подрядчика. Выявленные нарушения и недостатки оформляются актом.

4.2.2. Во всякое время осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения, качеством применяемых Подрядчиком материалов, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Подрядчика.

4.2.3. При не устранении Подрядчиком в согласованный срок недостатков выполненных работ отказаться от исполнения Договора, либо устранить недостатки своими силами, или поручить устранение недостатков третьему лицу, с отнесением расходов на Подрядчика, а также потребовать возмещения убытков.

4.2.4. Отказаться от приемки результата работ в случае обнаружения недостатков, которые исключают возможность его использования и не могут быть устранены Подрядчиком.

4.2.5. Расторгнуть Договор в случае:

– нарушения Подрядчиком конечного срока выполнения работ по вине Подрядчика;

– если отступления в работе от условий Договора или иные недостатки результатов работ не были устранены Подрядчиком в согласованный срок или являются существенными и неустраняемыми, а также потребовать возмещения убытков.

4.2.6. Требовать от Подрядчика представления надлежащим образом оформленной отчетной документации и материалов, подтверждающих исполнение обязательств в соответствии с Техническим заданием и Сметой.

4.2.7. Требовать от Подрядчика до начала работ по Договору предоставления сведений о работниках, принимающих участие в выполнении работ.

4.3. Подрядчик обязан:

4.3.1. Выполнить работы с надлежащим качеством, в объеме и в сроки, предусмотренные Договором, и сдать результат Заказчику в установленный срок.

4.3.2. Выполнять указания Заказчика, представленные в письменном виде, если они не противоречат условиям Договора, действующему законодательству и нормативным документам Российской Федерации.

4.3.3. Информировать Заказчика по его запросу о ходе работ по выполнению Договора.

4.3.4. Назначить в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания Договора своих представителей, ответственных за ход работ по Договору, официально известив об этом Заказчика в письменном виде до начала производства работ.

- 4.3.5. До начала работ предоставить Заказчику списки рабочих, допущенных к производству работ на объекте.
- 4.3.6. Выполнять и обеспечивать выполнение работ в соответствии со строительными нормами и правилами, с соблюдением правил техники безопасности, а также норм пожарной безопасности, охраны окружающей среды, зеленых насаждений и земельного участка.
- 4.3.7. Письменно предупредить Заказчика об обнаружении не зависящих от Подрядчика обстоятельств, которые грозят качеству выполняемых работ либо создают невозможность их завершения в срок.
- 4.3.8. Не препятствовать Заказчику в осуществлении контроля за ходом выполнения работ, качеством применяемых материалов, представлять по его требованию отчеты о ходе выполнения работ.
- 4.3.9. За свой счет устранять недостатки (дефекты), обнаруженные Заказчиком в период выполнения работ, в согласованный Сторонами срок.
- 4.3.10. Сдать результат выполненных работ Заказчику, передав при этом всю документацию, относящуюся к выполненным работам.
- 4.3.11. В течение 10 (Десяти) рабочих дней после завершения работ в полном объеме и подписания Акта сдачи-приемки, или в иные согласованные с Заказчиком сроки, вывезти за пределы земельного участка многоквартирного дома принадлежащие Подрядчику временные сооружения, механизмы, материалы, оборудование и иное имущество.
- 4.3.12. Использовать при выполнении работ материалы, изделия и конструкции, имеющие соответствующие сертификаты, технические паспорта и другие документы, удостоверяющие их качество.
- 4.3.13. Своими силами и средствами обеспечить получение всех необходимых профессиональных допусков, разрешений и допусков на право производства работ, требуемых в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы, в том числе разрешения и согласования, связанные с использованием иностранной рабочей силы. Перед началом работ представить Заказчику выписку из реестра членов саморегулируемой организации, подтверждающей членство в ней Подрядчика, и свидетельство о допуске к выполнению работ, выданное саморегулируемой организацией.
- 4.3.14. Обеспечить собственными силами и/или силами привлеченных субподрядных организаций ежедневную уборку строительного мусора в помещениях общего пользования многоквартирного дома и на прилегающей непосредственно к нему территории на протяжении всего периода выполнения работ.
- 4.3.15. Приступать к выполнению последующих работ только после приемки Заказчиком скрытых работ и составления актов освидетельствования этих работ.
- 4.3.16. Провести тепловизионное обследование фасадов многоквартирного дома в отопительный сезон 2018-2019 гг. при температуре наружного воздуха не выше -10°C и устранить выявленные недостатки за свой счет в согласованный с Заказчиком срок.
- 4.3.17. Нести материальную ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу в многоквартирном доме в процессе производства работ в течение срока действия Договора до момента подписания Акта сдачи-приемки выполненных работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.
- 4.3.18. Подрядчик на все время действия Договора должен являться членом саморегулируемой организации.
- 4.3.19. Выполнить иные обязанности, предусмотренные законом, иными правовыми актами или Договором.

4.4. Права Подрядчика:

- 4.4.1. Привлекать для выполнения работ субподрядные организации, индивидуальных предпринимателей, частных лиц и организации, имеющие все необходимые разрешения и допуски для производства работ, поставщиков материалов.
- 4.4.2. Приостановить работы в случае неоплаты предыдущего этапа по вине Заказчика.

4.4.3. Самостоятельно определять способы выполнения работ по Договору, если это не противоречит требованиям Технического задания.

4.4.4. В случае непредставления по вине Заказчика доступа к помещениям общего пользования и кровле многоквартирного дома в установленные Договором сроки Подрядчик вправе не приступать к работе, а начатую работу приостановить до исполнения Заказчиком данных обязанностей, если их неисполнение препятствует исполнению Договора Подрядчиком. При наличии указанных обстоятельств Подрядчик вправе отказаться от исполнения Договора.

5. Порядок сдачи и приемки работ

5.1. По завершении всего объема работ по Договору Подрядчик составляет и передает Заказчику Акт сдачи-приемки выполненных работ по форме КС-2 (Приложение №4) и Справку о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3 в двух экземплярах.

5.2. Заказчик в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения акта сдачи-приемки работ проверяет достоверность сведений о выполненных работах и подписывает их, в таком случае работы по Договору считаются принятыми, либо в тот же срок выдает мотивированный отказ в их подписании.

5.3. В случае выявления несоответствия между сведениями, отраженными в актах и фактически выполненными работами и их стоимостью, определенной в соответствии с Договором, а также в случае ненадлежащим образом оформленной или неполной исполнительной документации, Заказчик немедленно уведомляет об этом Подрядчика и не подписывает акты до внесения Подрядчиком в них соответствующих изменений.

5.4. По завершении работ по Договору Подрядчик письменно или посредством электронной почты извещает Заказчика о готовности результата работ к сдаче.

5.5. Заказчик в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней после получения сообщения Подрядчика организует приемку выполненных работ.

5.6. При обнаружении Заказчиком в ходе приемки отдельных этапов или работ по Договору в целом недостатков в выполненных работах, Сторонами составляется Акт, в котором фиксируется перечень недостатков (дефектов) и сроки их устранения Подрядчиком. Подрядчик обязан устранить все обнаруженные недостатки своими силами и за свой счет в сроки, указанные в Рекламационном акте. При отказе Подрядчика от составления или подписания акта об обнаруженных дефектах и недоделках, для их подтверждения Заказчик проводит за счет Подрядчика квалифицированную экспертизу с привлечением специалистов, по итогам которой составляется соответствующий акт, фиксирующий затраты по исправлению дефектов и недоделок, для обращения в Арбитражный суд.

6. Ответственность сторон и иные последствия нарушения обязательств

6.1. В случае, если Подрядчик не приступил к исполнению Договора в установленный срок, равно как и в случае нарушения Подрядчиком конечного срока выполнения работ, Заказчик вправе потребовать возмещения убытков, а также уплаты Заказчику неустойки за каждый день просрочки в размере 0,1 % от цены Договора, начиная со дня, следующего за днем истечения срока, установленного Договором. При этом убытки подлежат возмещению в полной сумме сверх неустойки.

6.2. В случае нарушения сроков устранения обнаруженных недостатков (дефектов) в выполненной работе, Подрядчик уплачивает Заказчику пени в размере 0,1 % от сметной стоимости некачественно выполненных работ за каждый день просрочки.

6.3. В случае нарушения Заказчиком установленных Договором сроков направления владельцу специального счета требования об оплате выполненных надлежащим образом и принятых Заказчиком работ, Подрядчик вправе потребовать от Заказчика уплаты неустойки в размере 0,1% от суммы, подлежащей уплате, за каждый день просрочки, уплачиваемой за счет средств фонда капитального ремонта на специальном счете.

6.4. Уплата неустойки не освобождает стороны от выполнения своих обязательств по Договору.

7. Гарантийные обязательства

7.1. Подрядчик несет гарантийные обязательства за результаты работ, выполненных по Договору в течение **5 лет (60 месяцев)** с даты подписания Акта сдачи-приемки работ по Договору, далее по тексту – Гарантийный срок.

7.2. В случае выявления недостатков в результатах работ, выполненных по Договору, в течение Гарантийного срока, Подрядчик обязан устранить их своими силами и за свой счет в согласованные с Заказчиком сроки.

8. Срок действия Договора и его прекращение

8.1 Договор вступает в силу со дня его подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

8.2. Договор может быть расторгнут:

8.2.1. по требованию Заказчика в случаях неоднократного нарушения Подрядчиком условий Договора, в том числе по соблюдению строительных норм и правил, правил техники безопасности, а также норм пожарной безопасности, охраны окружающей среды, зеленых насаждений и земельного участка при ведении работ;

8.2.2. по требованию Подрядчика в случаях неоднократного нарушения Заказчиком условий Договора

8.2.3. в иных случаях, предусмотренных Договором или действующим законодательством РФ.

8.3. В случае отказа от исполнения Договора одной из сторон она уведомляет об этом другую сторону в письменной форме за 14 (Четырнадцать) рабочих дней.

8.4. В случае досрочного расторжения (прекращения) Договора расчеты между Сторонами за выполненные до расторжения Договора работы производятся на основании Акта сверки взаиморасчетов, составленного с учетом произведенных Заказчиком к моменту прекращения Договора платежей, а также сумм, подлежащих взысканию с Подрядчика в качестве неустойки или компенсации причиненных Заказчику убытков.

9. Прочие условия

9.1. Все права на результат работ переходят к собственникам помещений в многоквартирном доме с момента подписания Сторонами Актов выполненных работ, а в случаях, предусмотренных п. 8.4 Договора, с момента составления Сторонами Акта сверки взаиморасчетов.

9.2. Споры, возникающие при исполнении Договора, урегулируются путем переговоров. При не достижении Сторонами согласия спор может быть передан на рассмотрение Арбитражного суда по месту нахождения истца.

9.3. В случае возникновения необходимости в переносе сроков окончания работ, а так же в иных случаях, Стороны Договора заключают соответствующие дополнительные соглашения. Инициатор заключения дополнительного соглашения обязан обосновать необходимость внесения изменений либо дополнений в Договор. Любые изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Все приложения к Договору являются неотъемлемой его частью.

9.4. Стороны обязаны в течение 10 (Десяти) дней сообщать друг другу об изменении своего местонахождения, почтового адреса, номеров телефонов, факсов, банковских реквизитов, смене руководителей и/или учредителей.

9.5. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

9.6. Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и для владельца специального счета.

10. Приложения к договору

1. Приложение №1 - Техническое задание
2. Приложение №2 - Смета на ремонт фасада
3. Приложение №3 - Форма Акта открытия работ
4. Приложение №4 - Форма Акта сдачи-приёмки выполненных работ
5. Приложение №5 - График производства и стоимости работ

11. Местонахождение и банковские реквизиты

Заказчик:

Подрядчик:

_____ /Ф.И.О.

ООО _____

_____ /
(паспортные данные)

Владелец специального счёта - ФКР г.

Москвы,

111000, г. Москва, ул. Маросейка, 11/4, стр.3

ИНН 7702070139

спецсч: 40604810500760000025

в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО),

г. Москва,

БИК 0445525411

Тел. Заказчика: _____

Адрес электронной почты: _____

_____ /
(адрес и банковские реквизиты организации)

Тел.: _____

Адрес электронной почты: _____

10. Подписи сторон

от Заказчика:

от Подрядчика:

_____ /Ф.И.О./

М.П.

_____ / Ф.И.О./

М.П.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ
на выполнение работ по капитальному ремонту
общего имущества в многоквартирном доме
по адресу: _____

1. Наименование выполняемых работ - капитальный ремонт фасада (фасадов) многоквартирного дома по адресу: _____ (далее – многоквартирный дом).
2. Общая характеристика многоквартирного дома:
Количество подъездов – 5;
Количество этажей – 22;
Высота этажа - 270 см;
Материал наружных стен – железобетонные панели.
3. Виды работ по капитальному ремонту фасада (фасадов) многоквартирного дома:
 - 3.1. Ремонт межпанельных швов (восстановление герметичности стыков между панелями);
 - 3.2. Ремонт стеновых панелей и переходных балконов незадымляемых лестниц.
 - 3.3. Покраска стеновых панелей (кроме кафельной плитки «кабанчик»), балконов жилых помещений, переходных балконов незадымляемых лестниц
4. Ремонт межпанельных швов включает в себя:
 - а) вскрытие существующего межпанельного шва;
 - б) очистку устья межпанельного пространства от старого герметика и утеплителя;
 - в) заполнение очищенного межпанельного пространства монтажной пеной и пенополиуретановым утеплителем типа «Вилатерм» (диаметр утеплителя должен быть на 20-30% больше, чем ширина межпанельного шва);
 - г) после затвердевания монтажной пены – обработку наружной поверхности восстановленного межпанельного шва герметизирующей мастикой типа «Oksiplasts» (цвет герметика должен соответствовать цвету окрашенного фасада).
5. Ремонт стеновых панелей и переходных балконов незадымляемых лестниц включает в себя:
 - а) очистку поверхности бетонных элементов от отслоений и плесени;
 - б) расшивку трещин, заделку сколов и выбоин, оголённой арматуры и закладных металлических деталей стеновых панелей и переходных балконов незадымляемых лестниц, оконных откосов;
 - в) подготовку поверхностей под покраску (грунтовка) и покраску в 2 (Два) слоя бетонных элементов фасада, включая балконы жилых помещений и переходные балконы незадымляемых лестниц, за исключением поверхностей, облицованных плиткой «кабанчик», краской для наружных работ белого цвета;
 - г) помывку поверхностей, облицованных плиткой «кабанчик».
6. До начала выполнения работ по ремонту переходных балконов незадымляемых лестниц уполномоченными представителями Подрядчика и Заказчиком осуществляется их визуальный осмотр и составляется дефектная ведомость. На основе дефектной ведомости Подрядчик и Заказчик определяют согласованный объем работ по ремонту переходных балконов незадымляемых лестниц.
7. Работы по капитальному ремонту фасада многоквартирного дома выполняются поэтапно:

Этап 1: Помывка поверхностей, облицованных плиткой «кабанчик», ремонт межпанельных швов в объеме 7 207 погонных метров (50 % от общего объема этого вида работ).

Этап 2: Ремонт межпанельных швов в объеме 14 413 погонных метров (100 % от общего объема этого вида работ).

Этап 3: Ремонт и покраска стеновых панелей, балконов жилых помещений и переходных балконов незадымляемых лестниц в объеме 4756 м² (30% от общего объема этого вида работ).

Этап 4: Ремонт и покраска стеновых панелей, балконов жилых помещений и переходных балконов незадымляемых лестниц в объеме 9511 м² (60 % от общего объема этого вида работ).

Этап 5: Завершение ремонта и покраски стеновых панелей, балконов жилых помещений и переходных балконов незадымляемых лестниц в объеме 15851 м² (100 % от общего объема этого вида работ или 100% всех работ по Договору), включая зачистку и промывку поверхностей, облицованных плиткой «кабанчик».

8. Условия выполнения работ: в полном соответствии с условиями договора и требованиями настоящего Технического задания, а также нормативных документов применительно к данным видам работ.
9. Общие требования к выполнению работ:
 - все работы Подрядчик выполняет из материалов подрядчика, своими силами и техническими средствами, согласно графику производства и стоимости работ.
 - график производства и стоимости работ Подрядчик предоставляет на утверждение у Заказчика в течение 7 (Семи) календарных дней с даты подписания договора;
10. Требования к качеству работ, методы производства работ, организационно-технологическая схема производства работ:
 - Технология и методы производства работ – в полном соответствии с техническим заданием, со стандартами, строительными нормами и правилами и иными действующими на территории РФ нормативно-правовыми актами.
 - Работы производить методом промышленного альпинизма или с применением подвесных строительных люлек.
 - Работы производятся только в отведенной зоне работ, минимально необходимым количеством технических средств и механизмов, необходимых для сокращения уровня шума, пыли, загрязнения воздуха. Зона проведения работ должна быть ограждена. После окончания работ производится ликвидация рабочей зоны, уборка мусора, материалов собственными силами.
 - Руководство ремонтными работами должно быть поручено инженерно-техническому персоналу, аттестованному по правилам техники безопасности, пожарной безопасности.
11. Требования к используемым материалам:
 - Применяемые материалы должны быть сертифицированы и отвечать требованиям нормативно-технических документов. Материалы, применяемые для изоляции межпанельных швов, должны быть совместимы между собой и с материалами стыкуемых элементов конструкций. Интервал температур применения герметизирующих материалов от -10 до +35⁰С. Температурный предел эксплуатации герметизирующих материалов от -40 до + 70⁰С.
 - Материалы, применяемые для изоляции стыков, должны быть стойкими к длительному воздействию эксплуатационных факторов. Отверждаемые герметики для изоляции наружной части стыка должны быть совместимы с наносимыми фасадными красками. При нанесении красок на загерметизированные швы на них не должно появляться липкости, потёков.
12. Подрядчик должен вести следующие журналы:
 - Журнал входного контроля и приёмки используемых материалов,
 - Журнал производства работ
13. Требования к безопасности выполнения работ и безопасности результатов работ:

- В соответствии с требованиями СНиП 12-03-2001 "Безопасность труда в строительстве" часть 1 Общие требования. СНиП 12-04-2002 "Безопасность труда в строительстве" часть 2. Строительное производство. СНиП 2.01.02-85* «Противопожарные нормы», и других нормативных документов в области техники безопасности, соответствующих характеру производимых работ.

- При проведении работ Подрядчик несет всю ответственность за выполнение норм и правил пожарной безопасности, охраны труда и техники безопасности, охраны окружающей среды, соблюдения правил санитарии и внутреннего распорядка.

14. Требования по объему гарантий качества работ: в полном объеме на все виды работ.
15. Требования по сроку гарантий качества на результаты работ: не менее 60-ти месяцев с момента подписания акта приемки выполненных работ.
16. Гарантийный срок нормальной эксплуатации объекта после выполненного ремонта начинает действовать с момента подписания сторонами акта о приемке готового объекта. Если в гарантийный период объекта обнаружатся дефекты, допущенные по вине Подрядчика и препятствующие нормальной эксплуатации объекта, то Подрядчик обязан их устранить в установленный Заказчиком срок за свой счет.

Подписи сторон

от Заказчика:

_____/ Ф.И.О./
М.П.

от Подрядчика:

_____/ Ф.И.О./
М.П.

Смета на ремонт фасада многоквартирного дома по адресу: _____

Вид работ: Герметизация межпанельных швов - ТРОЙНОЙ ШОВ с полным вскрытием									
№ п/п	Наименование работ	Ед. изм.	Кол-во	Цена работы		Цена материалов		Итоговая сумма	Примечания
				За ед.	Итого	За ед.	Итого		
1	Герметизация межпанельных швов								
2	Подготовительные операции								
3	Вскрытие и удаление старого герметика с поверхности межпанельного шва. Средняя ширина шва - более 20 мм. Сложность вскрытия - средняя	пог.м.	14413	84,00 руб.	1 210 692,00 руб.	0,00 руб.	0,00 руб.		Выполняется при минимальной ширине шва 10 мм, расценка применяется ко всему объему
4	Расчистка устья межпанельного шва, удаление старого утеплителя. Средняя ширина шва - более 20 мм.	пог.м.	14413	51,00 руб.	735 063,00 руб.	0,00 руб.	0,00 руб.		
5	Утепление швов								
6	Заполнение полостей внутри шва вспененным герметиком (монтажной пеной), средняя ширина устья шва - более 20 мм	пог.м.	14413	64,00 руб.	922 432,00 руб.	11,00 руб.	158 543,00 руб.		Материал - вспенивающаяся полиуретановая композиция (профессиональная монтажная пена)
7	Укладка утеплителя в устье шва, средняя ширина устья шва - более 20 мм	пог.м.	14413	59,00 руб.	850 367,00 руб.	6,00 руб.	86 478,00 руб.		Материал - вспененная антиадгезионная уплотняющая прокладка

8	Нанесение герметика								
9	Нанесение фасадного герметика. Средняя ширина шва - более 20 мм	пог.м.	14413	142,00 руб.	2 046 646,00 руб.	74,00 руб.	1 066 562,00 руб.		Материал - герметизирующая мастика холодного отвердения
10	Итого по разделу				5 765 200,00 руб.		1 311 583,00 руб.		
11	Коэффициенты пересчета								
12	Коэффициент высотности. Выполнение работ на здании высотой более 8 этажей		0,05		288 260,00 руб.				
13	Коэффициент разброса. Выполнение работ на выборочном объеме (на локальных участках фасада)		0,12		не применяется				
14	Итого, с учетом всех коэффициентов				6 053 460,00 руб.		1 311 583,00 руб.	7 365 043,00 руб.	
15	Применение технологий промышленного альпинизма								
16	Навеска альпинистского снаряжения для обеспечения доступа, страховки и позиционирования. Первичная навеска.	шт	24	960,00 руб.	23 040,00 руб.	0,00 руб.	0,00 руб.		
17	Навеска альпинистского снаряжения для обеспечения доступа, страховки и позиционирования. Перенавеска.	шт	72	520,00 руб.	37 440,00 руб.	0,00 руб.	0,00 руб.		
18	Итого по разделу				60 480,00 руб.		0,00 руб.	60 480,00 руб.	
19	Дополнительные расценки								
20	Накладные расходы							2 800,00 руб.	
21	Мелкие расходные материалы и инструменты							15 700,00 руб.	
22	Транспортные расходы							9 100,00 руб.	
23	Погрузочно-разгрузочные работы							5 600,00 руб.	
24	Вывоз и утилизация мусора							12 600,00 руб.	

25	Итого по разделу							45 800,00 руб.	
26	Проектирование и контроль качества								
27	Техническое сопровождение объекта. Логистика, контроль качества выполняемых работ, применяемых технологий и материалов, техники безопасности. Ведение текущей документации, отчетность.	усл. ед.	3%					бесплатно	
28	Итого по разделу							0,00 руб.	
29	Итого	Герметизация межпанельных швов - ТРОЙНОЙ ШОВ с полным вскрытием						7 471 323,00 руб.	

Вид работ:		Ремонт и покраска внешней отделки фасада						Итоговая сумма	Примечания
№ п/п	Наименование работ	Ед. изм.	Кол-во	Цена работы		Цена материалов			
				За ед.	Итого	За ед.	Итого		
1	Фасадные работы								
2	Подготовка фасада								
3	Удаление слабо держащихся элементов фасада, зачистка поверхности, расшивка трещин. Проводится на отдельных участках фасада, исходя из объективной необходимости. Разрушения фасада - средние.	м2	1580	70,00 руб.	110 600,00 руб.		0,00 руб.		10% от общего объема
4	Укрывание выступающих элементов (антенны, кондиционеры, козырьки)	усл.ед.	1		0,00 руб.		0,00 руб.		бесплатно
5	Заделка трещин и сколов в стеновых панелях. Восстановление отделки балконов жилых помещений и переходных балконов незадымляемых лестниц. Разрушения фасада - средние (30% от общего объема)	м2	5284	158,00 руб.	834 819,33 руб.	25,30 руб.	133 676,77 руб.		Материал - фасадная штукатурная смесь Ceresit СТ 30
6	Малярные фасадные работы								

7	Грунтовка фасадов стеновых панелей, балконов жилых помещений и переходных балконов незадымляемых лестниц простых в 1 слой. Выполняется бесцветной, белой или колерованной грунтовкой, исходя из колористического решения фасада.	м2	15851	89,00 руб.	1 410 739,00 руб.	32,00 руб.	507 232,00 руб.		Материал - грунтовка фасадная "Контакт-В" или аналог
8	Покраска фасадов стеновых панелей, балконов жилых помещений и переходных балконов незадымляемых лестниц в два слоя, количество цветов 1. Выполняется фасадной краской на водной основе или на основе органических растворителей.	м2	15851	144,00 руб.	2 282 544,00 руб.	46,00 руб.	729 146,00 руб.		Материал - краска фасадная "Дива-Ф", пр-во Россия или аналог
9	Дополнительные фасадные работы								
10	Очистка оконных стекол от капель грунтовки и фасадной краски	усл.ед.	1		0,00 руб.		0,00 руб.	бесплатно	
11	Итого по разделу				4 638 702,33 руб.		1 370 054,77 руб.		
12	Коэффициенты пересчета								
13	Коэффициент высотности. Выполнение работ на здании высотой более 8 этажей		0,05		231 935,12 руб.				
14	Коэффициент разброса. Выполнение работ на выборочном объеме (на локальных участках фасада)		0,12		не применяется				
15	Итого, с учетом всех коэффициентов				4 870 637,45 руб.		1 370 054,77 руб.	6 240 692,22 руб.	
16	Применение технологий промышленного альпинизма								
17	Навеска альпинистского снаряжения для обеспечения доступа, страховки и позиционирования. Первичная навеска.	шт	22	960,00 руб.	21 120,00 руб.	0,00 руб.	0,00 руб.		

18	Навеска альпинистского снаряжения для обеспечения доступа, страховки и позиционирования. Перенавеска.	шт	66	520,00 руб.	34 320,00 руб.	0,00 руб.	0,00 руб.		
19	Итого по разделу				55 440,00 руб.		0,00 руб.	55 440,00 руб.	
20	Дополнительные расценки								
21	Накладные расходы							2 800,00 руб.	
22	Мелкие расходные материалы и инструменты							19 000,00 руб.	
23	Транспортные расходы							6 100,00 руб.	
24	Погрузочно-разгрузочные работы							5 600,00 руб.	
25	Вывоз и утилизация мусора							6 300,00 руб.	
26	Итого по разделу							39 800,00 руб.	
27	Проектирование и контроль качества								
28	Техническое сопровождение объекта. Логистика, контроль качества выполняемых работ, применяемых технологий и материалов, техники безопасности. Ведение текущей документации, отчетность.	усл.ед.	3%					бесплатно	
29	Итого по разделу							0,00 руб.	
30	Итого	Ремонт внешней отделки фасада						6 335 932,22 руб.	

Вид работ	Сумма	Примечания
Герметизация межпанельных швов - ТРОЙНОЙ ШОВ с полным вскрытием	7 471 323,00 руб.	
Ремонт внешней отделки фасада	6 335 932,22 руб.	
Общая стоимость	13 807 255,22 руб.	
Скидка	3%	414 217,66 руб. Для ТСЖ и ЖСК

Дополнительная скидка		590 000,00 руб.	
Итого с учетом скидки		12 803 037,56 руб.	

Итого по смете: 12 803 037,56 руб. (Двенадцать миллионов восемьсот три тысячи тридцать семь рублей 56 копеек), в том числе НДС 18% – 1 953 005,73 руб.

Подписи сторон
от Заказчика:

_____/ Ф.И.О./
М.П.

от Подрядчика:

_____/ Ф.И.О./
М.П.

Акт открытия работ по многоквартирному дому
по договору № _____ от «___» _____ 2018 г.

Дата составления	Место составления

Местонахождение многоквартирного дома: _____

Комиссия по приемке выполненных работ в составе:

**Представитель Заказчика
(Председатель комиссии)**

_____ наименование организации

в лице

_____ должность, инициалы, фамилия

**Представитель
Подрядчика**

_____ наименование организации

в лице

_____ должность, инициалы, фамилия

**Представитель
Ассоциации собственников
и владельцев спецсчетов**

_____ наименование организации

в лице

_____ должность, инициалы, фамилия

составили настоящий Акт о нижеследующем:

1. Заказчик, на основании Договора № _____ от «___» _____ 201__ г. передает, а Подрядчик: _____ принимает многоквартирный дом для производства работ по адресу: _____, в соответствии с Техническим заданием и сметной документацией, разработанной: _____.

2. К моменту составления настоящего Акта Подрядчик подтверждает выполнение Заказчиком условий договора и технического задания в части открытия работ, связанных с выполнением работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.

3. График производства и стоимости работ составлен с учетом окончания работ в срок до «___» _____ 20__ г.

4. Подрядчик претензий не имеет.

5. Дополнительные предложения и замечания сторон:

Вывод комиссии:

Многоквартирный дом по адресу: _____ подготовлен для производства работ.

Настоящий Акт открытия работ по многоквартирному дому для проведения работ по капитальному ремонту составлен в ___ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждого члена комиссии, плюс один экземпляр для Фонда капитального ремонта г. Москвы, и является документом, удостоверяющим передачу многоквартирного дома Заказчиком Подрядчику на период производства работ.

Подписи членов комиссии:

Представитель Заказчика
(Председатель комиссии)

М.П.

подпись

инициалы, фамилия

Представитель
Подрядчика

М.П.

подпись

инициалы, фамилия

Представитель Ассоциации
собственников и владельцев
спецсчетов

М.П.

подпись

инициалы, фамилия

от Заказчика:

от Подрядчика:

_____ / Ф.И.О. /

_____ / Ф.И.О. /

М.П.

М.П.

Акт
приемки выполненных работ по Объекту
по договору № _____ от _____

Дата составления	Место составления

Местонахождение Объекта (многоквартирный дом): _____

Комиссия по приемке выполненных работ в составе:

**Представитель Заказчика
(Председатель комиссии)**

наименование организации

в лице

должность, инициалы, фамилия

**Представитель
Подрядчика**

наименование организации

в лице

должность, инициалы, фамилия

**Представитель
Ассоциации собственников
и владельцев специальных
счетов**

наименование организации

в лице

должность, инициалы, фамилия

**Представитель
организации,
осуществляющей управление
многоквартирным домом**

наименование организации

в лице

должность, инициалы, фамилия

УСТАНОВИЛА:

1. Подрядчиком _____ предъявлены комиссии к приемке выполненные работы по капитальному ремонту фасада многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____.

2. Капитальный ремонт производился в соответствии с утвержденной проектной и сметной документацией.

3. Работы по капитальному ремонту многоквартирного дома (этапа работ) осуществлены в сроки:
Начало работ - _____.

Окончание работ – _____.

4. Предъявленные к приемке законченные работы по капитальному ремонту, производились в жилом многоквартирном доме, выполнены следующие виды работ⁸⁸:

5. Стоимость работ капитального ремонта многоквартирного дома (этапа работ) по проектной и сметной документации,

Всего _____ руб. _____ коп.

в том числе:

стоимость строительно-монтажных работ _____ руб. _____ коп.

6. Стоимость работ капитального ремонта системы (элемента) по договору:

Всего _____ руб. _____ коп.

в том числе:

стоимость строительно-монтажных работ _____ руб. _____ коп.

7. Фактическая стоимость работ по капитальному ремонту системы (элемента) - стоимость по актам о приемке выполненных работ по форме № КС-2 и справкам о стоимости выполненных работ по форме № КС-3:

Всего _____ руб. _____ коп.

в том числе:

стоимость строительно-монтажных работ _____ руб. _____ коп.

8. Гарантийный срок на выполненные работы составляет 5 лет с момента подписания настоящего акта.

9. Дополнительные условия _____

10. Настоящий акт составлен в _____ экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждого члена комиссии и 2 экземпляра Подрядчику.

РЕШЕНИЕ КОМИССИИ:

1. Работы по капитальному ремонту фасада многоквартирного дома, расположенного по адресу _____, выполнены в полном объеме в соответствии с требованиями СНиП, материалы и технология проведения работ и технические требования соответствуют проектной документации и техническому заданию.

_____ (указывается элемент здания (системы), по которому выполнены работы) принят в эксплуатацию с «__» _____ 20__ г.

2. Работы на Объекте выполнены в полном объеме в соответствии утвержденной проектной и сметной документацией, с заводскими инструкциями и технической документацией производителей оборудования, отвечает санитарно-эпидемиологическим, экологическим, пожарным, строительным нормам и правилам, и государственным стандартам.

Подписи членов комиссии:

Представитель Заказчика _____

⁸⁸ Перечисляются виды работ, выполненные Подрядчиком по Договору.

(Председатель комиссии)

М.П.

подпись

инициалы, фамилия

Представитель

Подрядчика

М.П.

подпись

инициалы, фамилия

Представитель Ассоциации
собственников и владельцев
специальных счетов

М.П.

подпись

инициалы, фамилия

Представитель лица,
осуществляющего
управление
многоквартирным домом

М.П.

подпись

инициалы, фамилия

от Заказчика:

от Подрядчика:

_____ / Ф.И.О./

_____ / Ф.И.О./

М.П.

М.П.

ГРАФИК ПРОИЗВОДСТВА И СТОИМОСТИ РАБОТ (Форма)

по адресу: _____

Наименование видов работ	Стоимость работ, руб.	Дата начала работ	Дата окончания работ
Герметизация межпанельных швов - ТРОЙНОЙ ШОВ с полным вскрытием			
- Зачистка и промывка поверхностей, облицованных плиткой «кабанчик»			
- Вскрытие и удаление старого герметика с поверхности межпанельного шва. Средняя ширина шва - более 20 мм. Сложность вскрытия средняя			
- Расчистка устья межпанельного шва, удаление старого утеплителя. Средняя ширина шва - более 20 мм.			
- Заполнение полостей внутри шва вспененным герметиком (монтажной пеной), средняя ширина устья шва - более 20 мм			
- Укладка утеплителя в устье шва, средняя ширина устья шва - более 20 мм			
- Нанесение фасадного герметика. Средняя ширина шва - более 20 мм			
Ремонт и покраска фасада дома			
- Удаление слабодержащихся элементов фасада, зачистка поверхности, расшивка трещин. Проводится на отдельных участках фасада, исходя из объективной необходимости. Разрушения фасада - средние.			
- Заделка трещин и сколов в стеновых панелях. Восстановление отделки балконов жилых помещений и переходных балконов незадымляемых лестниц. Разрушения фасада - средние (30% от общего объема)			
- Грунтовка фасада стеновых панелей, балконов жилых помещений и переходных балконов незадымляемых лестниц в 1 слой. Выполняется бесцветной или белой грунтовкой.			
- Покраска фасада стеновых панелей, балконов жилых помещений и переходных балконов незадымляемых лестниц белой краской в два слоя. Выполняется фасадной краской на водной основе или на основе органических растворителей.			
Итого стоимость работ:			
Итого стоимость работ с учётом скидок:			

Подписи сторон:

от Заказчика:

от Подрядчика:

_____ / Ф.И.О. /

_____ / Ф.И.О. /

М.П.

М.П.

Приложение 11.

Акты контроля работы подрядной организации

(подготовлены жилищным активом пилотного дома при поддержке Фонда «ИЭГ»)

Комиссия по контролю за оказанием услуг, выполнением работ по капитальному ремонту фасада дома по адресу: _____

Акт № 1

проверки качества выполняемых работ

г. Москва

04.08.2018 г.

Проверка проводилась комиссией в составе:

_____ (кв.№ ____)

Ф.И.О.

_____ (кв.№ ____)

Ф.И.О.

_____ (кв.№ ____)

Ф.И.О.

В ходе проверки ремонта фасада 4-го подъезда установлено:

1. Неровное нанесение герметика на вертикальные межпанельные швы (устранено в ходе проверки).
2. На разных этажах горизонтальные швы закрыты герметиком различной ширины.
3. Ремонт межпанельных швов и нанесение герметика выполнялось до первоначально намеченной зачистки и промывки кафельной плитки «кабанчик». Для горизонтальных швов это может привести к отслоению герметика под напором водяной струи.
4. Комиссии не предъявлялось для фиксации выполнения скрытых работ при ремонте межпанельных швов.
5. Комиссия отмечает отсутствие у Подрядчика актуального графика производства и стоимости работ.
6. Промывка переходных балконов показала хорошие результаты по очистке бетонных парапетов от зелёного налёта (мха), образовавшегося на северной стороне фасада.

Выводы и предложения:

1. Устранить отмеченные недостатки и учесть их при дальнейшем ремонте.
2. Предъявлять для фиксации комиссией по контролю за оказанием услуг, выполнением работ по капитальному ремонту фасада дома скрытые работы (вскрытие и очистка межпанельных швов, нанесение грунтовки перед штукатурными и малярными работами) до начала последующих операций.
3. Предъявить Заказчику актуальный график производства и стоимости работ.

Подписи членов комиссии:

_____ Ф.И.О.

_____ Ф.И.О.

_____ Ф.И.О.

С актом ознакомлен представитель Подрядчика ООО «_____» _____
Ф.И.О.

Комиссия по контролю за оказанием услуг, выполнением работ по капитальному ремонту фасада дома по адресу: _____

**Акт № 2
проверки качества и приёмки скрытых видов работ**

г. Москва

18 августа 2018 г.

Проверка проводилась комиссией в составе:

_____ (кв.№ _____)

Ф.И.О.

_____ (кв.№ _____)

Ф.И.О.

_____ (кв.№ _____)

Ф.И.О.

представитель Подрядчика ООО «_____» _____

Ф.И.О.

Проводилась проверка выполнения следующих видов работ перед нанесением герметика на горизонтальные и вертикальные межпанельные швы:

- вскрытие и удаление старого герметика,
- расчистка устья межпанельных швов,
- заполнение полостей внутри шва монтажной пеной,
- укладка утеплителя в устье шва.

В ходе проверки установлено, что для нанесения герметика подготовлено:

- вертикальных межпанельных швов - 49 из 91, что составляет **3156 погонных метров;**
- горизонтальных межпанельных швов, что составляет **4220 погонных метров;**
- всего подготовлено межпанельных швов **7376 погонных метров.**

1. Комиссия зафиксировала вскрытие и удаление старого герметика, расчистку устья межпанельных швов от старых наполнителя и монтажной пены, заполнение швов монтажной пеной и утеплителем (вилатермом).
2. Комиссия приняла к сведению, что часть межпанельных швов, заделанных раствором, не поддавалась вскрытию и после выравнивания подлежит покрытию герметиком.
3. Комиссия приняла к сведению, что часть межпанельных швов имела узкую щель, не достаточную для заполнения утеплителем (вилатермом), заполнялась монтажной пеной с последующим выравниванием для нанесения на них герметика.

Выводы и предложения:

Комиссия считает, что Подрядчик может приступать к нанесению герметика на межпанельные швы.

Подписи членов комиссии:

_____ Ф.И.О.

_____ Ф.И.О.

_____ Ф.И.О.

Комиссия по контролю за оказанием услуг, выполнением работ по капитальному ремонту фасада дома по адресу: _____

Акт № 3

проверки объёма выполненных работ по первому этапу договора № _____ от «__» _____ 2018 г.

г. Москва

03 сентября 2018 г.

Проверка проводилась комиссией в составе:

_____ (кв.№ _____)

Ф.И.О.

_____ (кв.№ _____)

Ф.И.О.

_____ (кв.№ _____)

Ф.И.О.

В ходе проверки установлено:

1. Выполнены работы по помывке поверхностей, облицованных плиткой «кабанчик», в объёме **100% (Сто процентов)**.
2. Выполнены работы по герметизации межпанельных швов, в количестве **7207 погонных метров**, что составляет 50% от общего объёма этого вида работ.

Выводы комиссии:

1. Работы по первому этапу договора №18061801 от 18.06.2018 г. выполнены полностью.
2. Комиссия рекомендует /Ф.И.О./ уполномоченной собранием собственников помещений (Протокол от 20.05.2018 г. № 1), подписать Акт приёмки выполненных работ по первому этапу договора №18061801 от 18.06.2018 г.

Подписи членов комиссии:

_____ Ф.И.О.

_____ Ф.И.О.

_____ Ф.И.О.

Приложение 12.

Вид пилотного дома после капитального ремонта фасада

