



Общественная организация
потребителей услуг ЖКХ
«Объединение советов домов
Удмуртской Республики»



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ
ФОНДА
ПРЕЗИДЕНТСКИХ
ГРАНТОВ

СПРАВОЧНОЕ ПОСОБИЕ

ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКИ



Ижевск
2020

Проведение капитального ремонта в многоквартирных домах Удмуртской Республики, справочное пособие, город Ижевск – 2020 г. – 28 страниц.

Аннотация

Настоящее справочное пособие посвящено организации и проведению капитального ремонта многоквартирных домов на территории Удмуртской Республики. В нем рассматриваются вопросы накопления средств на капитальный ремонт и проведения работ. Особое внимание уделяется действиям собственников в домах, выбравших специальный счет. В справочнике содержится информация о проведении энергоэффективного капитального ремонта, а также о действующих в Удмуртской Республике мерах государственной поддержки таких работ.

Для активных собственников жилья, сотрудников управляющих организаций и ТСЖ

Проект «Капитальный ремонт многоквартирных домов под контроль жилищных активистов».

При реализации проекта используются средства государственной поддержки, выделенные в качестве гранта Президента РФ на развитие гражданского общества, предоставленного Фондом Президентских грантов.

Тираж 300 экземпляров. Для бесплатного распространения.

Содержание

Введение	4
Общие сведения о системе капитального ремонта многоквартирных домов Удмуртской Республики	4
Отличия общего счета регионального оператора («общего котла») от специального счета на капитальный ремонт.....	6
Специальный счет.....	7
Специальный депозит.....	9
Проведение работ по капитальному ремонту на специальном счете.....	9
Меры поддержки проведения капитального ремонта многоквартирных домов	10
Возмещение части расходов на проведенные мероприятия по энергоэффективному капитальному ремонту.....	10
Субсидирование процентной ставки по займам на капитальный ремонт многоквартирных домов.....	12
Программа поддержки замены лифтов.....	13
Работы, выполняемые в рамках энергоэффективного капитального ремонта	14
Установка узлов управления и регулирования потребления тепловой энергии в системе отопления.....	15
Утепление фасада дома.....	16
Навесной вентилируемый фасад.....	17
Фасад с тонким штукатурным слоем.....	18
Герметизация межпанельных соединений.....	19
Утепление крыши	20
Устройство теплого чердака.....	21
Повышение теплозащиты чердачного перекрытия.....	22
Приложение 1. Типовая форма протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по выбору специального счета в качестве способа накопления средств на капитальный ремонт	23

Введение

С 2015 года сбор средств на капитальный ремонт стал обязательным для всех собственников помещений в многоквартирных домах. Исключения составляют аварийные дома и новостройки, которым еще не исполнилось 5 лет. Подавляющее большинство многоквартирных домов на территории региона уже столкнулось с проведением работ.

К сожалению, до сих пор далеко не все собственники квартир осознают свои обязательства при проведении капитального ремонта. Многие из них с неохотой голосуют на общих собраниях, не разбираются в способах накопления средств, их преимуществах и недостатках. Нередко встречаются случаи, когда рабочим отказывают в доступе в жилье для проведения капитального ремонта, к примеру, замены инженерных сетей холодного или горячего водоснабжения, канализации.

Такая ситуация не может считаться удовлетворительной. Важно понять, что собственники жилья в многоквартирном доме несут такую же ответственность за свой дом, как и собственники в доме частном. Просто решать вопросы содержания и ремонта им приходится сообща, оформляя свои решения протоколами общих собраний.

В данном справочном пособии мы рассмотрим наиболее важные аспекты накопления средств на капитальный ремонт и проведения работ, уделив особое внимание такому способу как «специальный счет». Почему? Потому что специальный счет позволяет собственникам самостоятельно решать, когда и какие работы проводить в доме, дает право определять подрядчика и организацию, которая будет проводить технический надзор за работами. Но в то же время такой способ требует наибольшей активности от собственников жилья и взвешенных решений. При выборе в качестве способа накопления счета регионального оператора, или «общего котла», от собственников, напротив, потребуется минимум активности, но и работы будут проводиться в соответствии с очередностью, установленной региональной программой капитального ремонта Удмуртской Республики.

Капитальный ремонт – это долгосрочные вложения в качество жизни в многоквартирном доме. Квартиры в капитально отремонтированном доме стоят дороже, чем в доме с протекающей кровлей или прогнившими коммуникациями. Кроме того, отдельные виды работ по капитальному ремонту позволяют впоследствии экономить на оплате коммунальных услуг. Таким образом, они не просто повышают комфортность проживания в доме, но и окупаются со временем, позволяя жителям экономить на оплате счетов за услуги ЖКХ. В настоящее время действуют федеральные и региональные программы поддержки энергоэффективного капитального ремонта. Они также будут рассмотрены на страницах данного справочного пособия.

Общие сведения о системе капитального ремонта многоквартирных домов Удмуртской Республики.

Полный перечень работ по капитальному ремонту многоквартирных домов Удмуртской Республики перечислен в статье 7 Закона УР от 22.10.2013 г. № 64-РЗ.

К ним относятся:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

- ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;
- ремонт крыши;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- ремонт фасада;
- ремонт фундамента многоквартирного дома;
- изготовление и экспертиза проектной документации на работы (услуги), указанные в пунктах 1 - 6, 9 настоящей части, в целях проведения капитального ремонта общего имущества конкретного многоквартирного дома (в случае, если подготовка проектной документации и проведение ее экспертизы необходимы в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);
- оценка технического состояния многоквартирного дома;
- ремонт систем и средств противопожарной защиты;
- услуги по строительному контролю.

Денежные средства, собираемые на капитальный ремонт, можно потратить только на работы из данного списка. Это значит, что, например, покрасить подъезд или сделать козырек над крыльцом за счет средств капремонта нельзя. Это работы текущего ремонта и на них собирать деньги необходимо отдельно.

Для обеспечения своевременного проведения капитального ремонта в Удмуртии принята региональная программа. Она утверждена постановлением Правительства УР от 19 мая 2014 года № 186 и содержит:

1. Перечень всех многоквартирных домов в регионе.
2. Перечень услуг и работ по капремонту, какие будут производиться в домах.
3. Сроки проведения капремонта в домах.

N п/п	N п/п	Адрес многоквартирного дома, расположенного в муниципальном образовании в Удмуртской Республике (далее - МО)	Ремонт внутридомовой инженерной системы электроснабжения	Ремонт внутридомовой инженерной системы водоснабжения	Ремонт внутридомовой инженерной системы теплоснабжения	Ремонт внутридомовой инженерной системы газоснабжения	Ремонт внутридомовой инженерной системы водоотведения	Ремонт крыши	Ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений	Ремонт фасада	Ремонт фундамента многоквартирного дома	Ремонт систем и средств противопожарной защиты	Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме
2897	805	г. Ижевск, ул. Гагарина, д. 88	2019 - 2021	2025 - 2027	2019 - 2021	2019 - 2021	2025 - 2027	2019 - 2021		2019 - 2021	2019 - 2021		2031 - 2033
2898	806	г. Ижевск, ул. Гагарина, д. 9	2019 - 2021	2025 - 2027	2019 - 2021	2019 - 2021	2031 - 2033	2019 - 2021		2019 - 2021	2025 - 2027		2037 - 2039
2899	807	г. Ижевск, ул. Гагарина, д. 90	2019 - 2021	2025 - 2027	2019 - 2021		2025 - 2027	2019 - 2021		2019 - 2021	2019 - 2021		
2900	808	г. Ижевск, ул. Гастелло, д. 8	2034 - 2036	2022 - 2024	2034 - 2036	2022 - 2024		2028 - 2030	2034 - 2036	2046 - 2048	2046 - 2048		
2901	809	г. Ижевск, ул. Героя России Ильфата Закирова, д. 1	2040 - 2042	2046 - 2048	2046 - 2048			2028 - 2030	2046 - 2048	2046 - 2048	2046 - 2048		

Рис. 1. Выдержка из региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов Удмуртской Республики.

Как видно из рисунка региональная программа предусматривает трехлетние периоды для выполнения работ того или иного вида. Конкретизация сроков ремонтов домов в рамках каждой трехлетки производится в краткосрочном плане работ. На сегодняшний день он утвержден постановлением Правительства УР от 29.12.2018 N 579. В дальнейшем такие планы, скорее всего, будут утверждаться приказами Минстроя.

Для функционирования системы капитального ремонта многоквартирных домов в УР создан региональный оператор – НУО «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Удмуртской Республике». Данная организация имеет свой сайт в интернете - <https://kapremont18.ru/>. На нем есть различные разделы. Одним из самых интересных для собственников может быть раздел «документы», где содержатся различные нормативные акты органов власти и документы фонда, регулирующие проведение капитального ремонта.

В целях обеспечения функционирования системы капитального ремонта правительство Удмуртии утвердило минимальный размер взноса на капитальный ремонт. В настоящее время для домов без лифта он составляет 8 рублей, а для домов с лифтом 8,70 рублей. Собственники могут принять решение на общем собрании собирать денежные средства в большем размере. Такое решение принимается 2/3 голосов от общего числа голосов собственников в доме.

Отличия общего счета регионального оператора («общего котла») от специального счета на капремонт.

Дома, которые выбрали в качестве способа накопления средств на капитальный ремонт общий счет регионального оператора, получают ремонты в соответствии со сроками, указанными в региональной программе и краткосрочном плане. Работы, указанные в региональной программе, можно поменять местами, при условии, что они примерно одинаковы по стоимости. Для этого потребуется принять решение на общем собрании собственников помещений.

Дома, у которых деньги на капремонт собираются на специальном счете, могут сами определять сроки проведения работ, но ориентироваться на региональную программу все-таки придется. На спецсчете провести работы ранее указанного в программе срока можно в любое время по решению общего собрания собственников помещений. А вот перенести работы на более поздний срок несколько сложнее. Для этого потребуется не только решение общего собрания, но и соответствующая заявка в межведомственную комиссию УР, которая формируется Министерством строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики УР в соответствии с постановлением Правительства УР от 28 декабря 2019 года № 619. В состав комиссии входят представители регионального оператора по капремонту и государственной жилищной инспекции. Вместе с заявкой необходимо предоставить заключение управляющей организации или ТСЖ о том, что состояние конструктивных элементов позволяет провести капремонт позже указанного в программе срока. Если речь идет о переносе работ по ремонту лифтового или газового оборудования, то потребуется также заключение экспертной организации, поскольку состояние данных конструкций серьезным образом сказывается на безопасности проживания в доме.

Как видно, специальный счет предоставляет значительную свободу действий, но требует от собственников квартир готовности взять ответственность за состояние дома в

свои руки. На специальном счете собственники вправе сами определить объемы выполняемых работ, выбрать подрядчика и технадзорскую организацию, договориться о стоимости работ, а вправе и поручить все это техническому заказчику – владельцу спецсчета, управляющей организации или ТСЖ.

Общий счет регионального оператора не требует от собственников особой активности, но и работы проводятся в соответствии с установленной региональной программой очередностью и в объемах, которые определяются нормированной предельной стоимостью по каждому виду работ. Предельные стоимости работ определяются в соответствии с постановлением Правительства УР № 371 от 29.09.2014 года и периодически актуализируются.

Специальный счет.

Его отличие от «общего котла» в том, что на него перечисляются средства, которые платят жители только одного конкретного дома, и, соответственно, потратить их можно только на капремонт данного дома. Владельцем же специального счета в банке (на чье имя будет открыт этот спецсчет) могут быть:

- ТСЖ;
- Жилищный, жилищно-строительный кооператив;
- Управляющие организации.
- Региональный оператор. На его имя тоже можно открыть спецсчет, средства с которого пойдут на ремонт только конкретного дома. Если собственники помещений примут такое решение, то средства на капремонт их дома будут храниться у регионального оператора не в «общем котле», как у всех остальных домов, а на отдельном счете в банке.

Не важно, на чье имя открыт счет, — средства на нем принадлежат собственникам дома и могут быть потрачены только на капремонт. Их нельзя израсходовать на покрытие долгов ТСЖ, УК (в любом случае) или Регионального оператора (за исключением ситуации, когда у регоператора долги возникли вследствие исполнения решения общего собрания собственников, а также по задолженностям за работы / услуги по капитальному ремонту). Даже при банкротстве владельца специального счета денежные средства, находящиеся на нем, не включаются в конкурсную массу.

Закон четко прописывает, какие именно денежные операции можно проводить со средствами, которые находятся на специальном счете. К таковым относятся:

- финансирование разработки проектной документации для проведения капитального ремонта;
- оплата услуг по строительному контролю за проведенными работами;
- погашение кредитов, займов на капитальный ремонт и процентов по ним;
- финансирование работ;
- списание денежных средств во исполнение решения суда;
- списание ошибочно зачисленных денежных средств.

Во время списания средств со счета банк обязан проверять, есть ли у того, кто снимает средства, необходимые для этого документы.

В каком банке открыть спецсчет? Этот вопрос должны решить сами собственники. Основное условие: это должен быть российский банк, соответствующий требованиям

законодательства. К ним, в частности, относятся величина уставного капитала не менее 250 миллиардов рублей и наличие кредитного рейтинга не ниже уровня А+ (RU) по национальной рейтинговой шкале Аналитического кредитного рейтингового агентства или кредитного рейтинга не ниже уровня «ruA+» по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации кредитного рейтингового агентства «Эксперт РА». Актуальный список банков, которые имеют право работать со спецсчетами, размещается на сайте Центрального банка РФ http://www.cbr.ru/banking_sector/credit/list_ko/ и актуализируется раз в квартал. По состоянию на 01.07.2020 года в этом списке находится 6 банков: АО «АЛЬФА-БАНК», Банк ВТБ (ПАО), Банк ГПБ(АО), ПАО Банк «ФК Открытие», ПАО Сбербанк, АО «Россельхозбанк».

Собственники, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, должны понимать, что если к моменту выполнения необходимых работ по региональной программе они не накапливают требуемой суммы и не переносят работы на более поздний срок через межведомственную комиссию, то их многоквартирный дом вместе с накоплениями на специальном счете попадает в «общий котел» регионального оператора. При этом Фонд капремонта работы будет выполнять не сразу, а отложит их на 3 года.

Кроме того, существует еще одно основание для перевода многоквартирного дома со специального счета в «общий котел».

Так, в случае если собираемость взносов на капитальный ремонт составит менее 50 % от начисляемых сумм, многоквартирный дом может быть переведен на общий счет регионального оператора по решению жилищной инспекции.

Каждый месяц жилищная инспекция мониторит собираемость взносов по открытым спецсчетам. Если будет установлено, что по конкретному специальному счету собираемость средств составляет менее чем 50 %, государственная жилищная инспекция направит владельцу специального счета предупреждение с требованием погасить образовавшийся долг в срок не позднее чем через 5 месяцев с момента получения уведомления. Владелец специального счета в течение 5 дней будет обязан уведомить собственников помещений в таком доме о необходимости погашения существующей задолженности. Если за 2 месяца до истечения срока погашения задолженности требуемая сумма не будет набрана, владелец специального счета предложит собственникам провести общее собрание и поставить на голосование вопрос о порядке и источниках погашения существующей задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт. Если и в этом случае проблему решить не удастся, жилищная инспекция примет решение о переводе такого дома в «общий котел».

Если выбранный владелец специального счета прекращает свое существование или по иным причинам не может продолжать исполнять свои обязанности, собственники в течение двух месяцев обязаны выбрать нового владельца. Если в указанный срок решение не принято, администрация города или района самостоятельно назначает владельцем специального счета регионального оператора. В случае, когда собственники взяли кредит на капитальный ремонт, а владелец специального счета — не региональный оператор — обанкротился, орган местного самоуправления имеет право в течение 10 дней поручить региональному оператору выполнять функции владельца специального счета до принятия соответствующего решения на общем собрании.

Специальный депозит.

В случае если денежные средства со специального счета длительное время не потребуются для финансирования работ или погашения кредитов, собственники могут принять решение на общем собрании о размещении их на специальном депозите. Такое решение требует согласия не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов собственников в доме.

Специальный депозит – это срочный вклад, который позволяет получить более высокий банковский процент на денежные средства, хранящиеся на нем, чем специальный счет. Условия по такому вкладу необходимо заранее уточнять в банке. В отношении специального депозита действуют те же защитные механизмы, что и в отношении специального счета. Открывать специальные депозиты можно только в тех банках, в которых можно открывать специальные счета.

Проведение работ по капитальному ремонту на специальном счете.

Если в доме деньги на капремонт собирают на специальный счет, то работы проводятся только по решению общего собрания собственников помещений. В решении собственников в обязательном порядке утверждается:

- 1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;
- 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Кроме того, собственники могут на общем собрании выбрать технического заказчика (кто от имени собственников заключает договор на проведение работ с подрядчиком и совершает необходимые по договору действия); подрядную организацию; стоимость работ и порядок их финансирования (например, размер аванса, который по закону не может быть более 30%); утвердить смету выполнения работ; технадзорскую организацию, которая будет профессионально следить за качеством работ.

В зависимости от конкретной ситуации перечень вопросов может изменяться или дополняться. Работы можно проводить частями по мере накопления денежных средств, но в решении общего собрания должны быть указаны периоды времени для ремонта всех частей конструктивного элемента. Приведем пример. Если в доме три подъезда и необходимо частями отремонтировать систему отопления, то следует указать ремонт системы отопления в 1 подъезде – к примеру, 2020 год, во втором и третьем подъезде – к примеру, 2021 год. Таким образом ремонт всей системы будет расписан по времени по мере накопления средств.

Техническим заказчиком, как правило, выбирают свою управляющую организацию или свое ТСЖ. Но закон допускает выбор и иного лица, например, регионального оператора по капремонту, если при нем открыт спецсчет и собственники не желают поручать эти функции управляющей организации или ТСЖ. Правда нужно понимать, что разные

организации могут брать на себя функции технического заказчика на разных условиях. Это дополнительная работа, поэтому организации могут выполнять ее за дополнительную плату. В частности, региональный оператор выполняет функции технического заказчика за отдельное вознаграждение.

Подрядчик и технадзорская организация также утверждаются на общем собрании собственников. На практике чаще всего они предлагаются техническим заказчиком, но у собственников есть право и самостоятельно определиться с ними.

В качестве представителя собственников, который будет принимать работы по капремонту от их имени, как правило, выбирается председатель совета многоквартирного дома.

После принятия соответствующего решения общего собрания, технический заказчик подписывает договор с подрядчиком и приносит документы в банк, где открыт специальный счет на капитальный ремонт. Если договором предусмотрен аванс, то банк перечисляет его подрядчику (по закону аванс не может быть более 30%). Начинается проведение работ. По окончании их проведения подписываются акты выполненных работ.

Меры поддержки проведения капитального ремонта многоквартирных домов

Механизм федеральной поддержки капитального ремонта многоквартирных домов определен Постановлением Правительства РФ №18 от 17.01.2017 г. в редакции Постановления Правительства РФ №114 от 11.02.2019 г. Финансовая поддержка за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства бывает двух видов:

1. Возмещение части расходов на проведенные мероприятия по энергоэффективному капитальному ремонту;
2. Субсидирование процентной ставки по займам на капитальный ремонт многоквартирных домов.

Возмещение части расходов на проведенные мероприятия по энергоэффективному капитальному ремонту.

Воспользоваться мерой поддержки могут как дома находящиеся в «общем котле» регионального оператора, так и дома, выбравшие в качестве способа накопления средств на капитальный ремонт «специальный счет». Для получения поддержки необходимо выполнить ряд условий:

— выполнить в ходе капремонта работы по энергосбережению из установленного Фондом по согласованию с Минстроем России перечня (<http://fondgkh.ru/wp-content/uploads/2017/02/perechen.pdf>). С перечнем можно также ознакомиться в Приказе Минстроя России от 15.02.2017 г. № 98/ПР;

— выполняемые энергоэффективные работы должны приводить к уменьшению расходов на оплату коммунальных ресурсов не менее чем на 10 % по каждому многоквартирному дому. Такая экономия определяется расчетным способом с использованием специ-

ального приложения «Помощник ЭКР», размещенного на сайте Фонда (<http://fondgkh.ru/finances/documents/pomoshhnik-ekr/>) Приложение является общедоступным и позволяет подобрать оптимальные для конкретного дома энергоэффективные мероприятия, рассчитать экономический эффект от их применения, срок окупаемости, а также размер финансовой поддержки. При этом подтверждать фактическую экономию не требуется;

— дом должен быть оснащен общедомовыми приборами учета коммунальных ресурсов (тепловой и электрической энергии), расчет потребленных ресурсов осуществляется на основании показаний счетчиков непрерывно в течении 12 месяцев, взятых за трехлетний период до даты подачи заявки на предоставление финансовой поддержки.

Чтобы дом мог принять участие в программе, собственникам необходимо обсудить со специалистами своей УК технические и финансовые возможности, подготовить расчеты посредством программы «Помощник ЭКР». Затем подать заявку в Администрацию своего города или района, которая подготовит адресный перечень домов и направит его в Министерство строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Удмуртской Республики. Последнее, в свою очередь, формирует список таких домов и направляет его в Государственную корпорацию Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

Размер финансовой поддержки будет зависеть от полученной экономии. Рассмотрим ее на конкретном примере. Пусть, по показаниям общедомового счетчика дом потребляет ресурс за год на сумму 1 млн рублей. Согласно расчетам, проведенным в программе «Помощник ЭКР» если в доме будет установлена автоматизированная система подачи ресурса и сделано утепление фасада, то будет достигнута экономия по теплу в размере 20 процентов, или 200 тыс. рублей. Размер поддержки определяется от 2- до 4-кратного размера экономии. Для суммы 200 тыс. рублей это от 400 до 800 тыс. рублей в виде субсидий за выполненные работы. Размер субсидии не может превышать 80% от выполняемых работ. Если стоимость работ составила 900 тыс. рублей, то максимальная сумма возмещения, на которую может претендовать дом составит 720 тыс. рублей (это 80% от 900 тысяч стоимости работ, даже если четырехкратная экономия сама по себе составила 800 тыс.). На один дом не может предоставляться более 5 млн рублей.

В отличие от программы поддержки капитального ремонта 2017 года, когда размер получаемой экономии нужно было подтверждать показаниями приборов учета, сейчас достаточно привести только расчетную экономию (не менее 10% от годовой стоимости оплаты за отопление или электроснабжение). Расчеты должны выполняться специалистом по энергоэффективному ремонту – сотрудником УК или привлекаемым энергоаудитором. Для расчетов используется стандартный программный продукт «Помощник ЭКР», находящийся в открытом доступе в сети интернет.

Денежные средства перечисляются на специальный счет дома после того, как собственники предоставят акт работ, выполненных подрядной организацией. Возмещенные средства могут быть направлены на другие виды работы по капитальному ремонту дома.

Субсидирование процентной ставки по займам на капитальный ремонт многоквартирных домов.

Второй мерой поддержки, которая была установлена Постановлением Правительства РФ №18 от 17.01.2017 г. в редакции Постановления Правительства РФ №114 от 11.02.2019 г. является субсидирование процентной ставки по кредиту или займу, полученному для проведения работ по капитальному ремонту. Данный вид поддержки распространяется только на дома, выбравшие в качестве способа накопления средств на капитальный ремонт – специальный счет.

По подсчетам, чтобы провести некоторые виды работ в многоквартирном доме, например, заменить лифты или крышу, обойдись только собственными средствами, жители должны разово заплатить большие суммы – примерно 20 000 — 30 000 рублей с каждой квартиры. На это могут пойти далеко не все собственники жилья, хотя это и касается их общего многоквартирного дома. Собрать требуемое количество голосов за на общем собрании по такому вопросу практически нереально.

Поэтому существует и другой вариант – прибегнуть к кредитованию капитального ремонта и выполнить работы за счет заемных средств. Ситуация с получением кредита на эти цели в банках непростая - процентные ставки по банковским кредитам, в принципе, достаточно высоки, а предложений для коллективного заемщика, которым могут стать жители многоэтажек, у банков пока просто нет. Как признали представители банковского сообщества, на сегодняшний день не хватает механизмов, позволяющих выдавать кредиты собственникам домов, находящихся на специальных счетах. Нужно вносить изменения, прежде всего в банковское законодательство. Банки пока не готовы выдавать кредит на цели капитального ремонта даже под средние проценты по потребительским кредитам (15-18% годовых), банковское законодательство не позволяет кредитовать большое количество собственников, нет продуктов, учитывающих специфику домов, накапливающих средства на специальных счетах.

Однако у собственников помещений в многоквартирных домах есть возможность привлечь деньги частного инвестора. Законодательство позволяет любому лицу, имеющему свободные денежные средства предоставить их в заем собственникам помещений в многоквартирном доме для проведения конкретных работ по капитальному ремонту. Достаточно подписать договор займа между займодавцем и собственниками помещений в многоквартирном доме (заемщиками) в лице уполномоченного общим собранием. Как правило от имени собственников подписывает договор и осуществляет взаиморасчеты с займодавцем управляющая организация. Она подписывает договор займа, одобренный предварительно общим собранием собственников, но ответственность по договору за своевременный возврат займа и процентов по нему несут собственники помещений в доме.

К слову, о процентах. Частный займодавец может потребовать существенных процентов за пользование своими денежными средствами. Проценты в среднем по рынку разнятся от 10 до 15% годовых. Поскольку суммы достаточно большие такие ставки существенно обременяют платежи жителей многоэтажек.

Однако в настоящее время предусмотрена финансовая поддержка за счет средств Государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. Программа позволяет субсидировать процентную ставку по кредиту или займу. Если собственники найдут инвестора, которым может быть физическое или юри-

дическое лицо, в том числе управляющая компания, и возьмут займ на проведение капремонта, то Фонд предоставит софинансирование из средств федерального бюджета в размере ставки рефинансирования Центрального банка РФ (сейчас она составляет 4,25%). К примеру, займ под 12% годовых обойдется собственникам под 7,75 процентов годовых, что более выгодно для них.

Собственники, в большинстве домов, на своих специальных счетах за первые 5 лет (1 февраля 2015 г. – 1 февраля 2020 г.) сбора взносов в минимальном размере, как правило, могли накопить лишь около 30% от стоимости капитального ремонта крыши или замены лифтов. Ввиду того, что это самые дорогие работы в многоквартирном доме, то, например, для получения займа на максимально возможный срок - 5 лет, собственникам на общем собрании нужно будет принимать решение об увеличении размеров взносов, хотя бы до 14-15 руб. с 1 кв.м. Если собственники многоквартирного дома примут участие в программах поддержки капитального ремонта, то размер взносов будет меньше, но всё равно придется его увеличивать, учитывая условия финансового продукта для дома.

Чтобы принять участие в программе субсидирования процентной ставки по кредиту на капитальный ремонт необходимо подать заявку. Многоквартирный дом, указанный в заявке, должен отвечать определенным требованиям, предусмотренным Постановлением Правительства РФ от 17 января 2017 года № 18 «Об утверждении Правил предоставления финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта многоквартирных домов», а именно:

- а) не быть признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;
- б) с года ввода в эксплуатацию дома должно пройти более 5 лет, но менее 60 лет;
- в) дом должен быть оснащен коллективным (общедомовым) прибором учета потребления коммунальных ресурсов (тепловой и электрической энергии);
- г) финансирование капремонта общего имущества в многоквартирном доме должно быть предусмотрено без использования средств регионального оператора, также должна отсутствовать задолженность в связи с использованием таких средств в прошлом.

Как и в случае с энергоэффективным капитальным ремонтом заявка оформляется совместно своей управляющей организацией подается в администрацию района или города. А оттуда уже в Министерство строительства, ЖКХ и энергетики Удмуртии и далее.

Собственникам стоит присмотреться к возможности взять займ с возможностью софинансирования по процентной ставке со стороны федерации. Вместо того, чтобы жить без лифтов или со старой кровлей, пока не накопится достаточно средств, чтобы заплатить за новые, жители могли бы воспользоваться возможностью сделать эти работы на кредитные или заемные средства.

Программа поддержки замены лифтов.

Постановление Правительства Удмуртии от 23.08.2019 года № 383 предусматривает такую меру поддержки капитального ремонта как компенсация части затрат на за-

мену лифтов. Речь идет именно о замене лифта в целом, получить поддержку на замену каких-то частей лифта, например, электропривода, нельзя. Субсидия из бюджета Удмуртской Республики может составлять до 14% от стоимости работ, включая демонтаж. Еще 6% можно получить в Администрации города. В программе города Ижевск, Воткинск, Сарапул. Для целей расчета компенсации (субсидии) используется предельная утвержденная стоимость работ по замене лифта. Например, для 9-этажного дома такая предельная стоимость в настоящее время составляет 1 895 020 рублей. Участвовать в программе господдержки можно даже если собственники собираются менять не все лифты в доме.

Заявку на получение компенсации части расходов на замену лифтов подает подрядчик. На сегодняшний день, практически все подрядчики, работающие на рынке Удмуртии готовы работать с субсидией. Чтобы участвовать в программе собственникам требуется принять решение на общем собрании о выполнении таких работ. Также собранием необходимо уполномочить свою управляющую организацию или ТСЖ на заключение договора с подрядчиком. Есть еще одно условие: подрядчики соглашаются работать с домами, которые накопили хотя бы 80% от стоимости замены лифта. Из этого правила есть единичные исключения, когда собственникам может быть предоставлена рассрочка на работы, но об этом необходимо договариваться с подрядчиком в индивидуальном порядке. Чаще всего 80% — это необходимый минимум.

После того, как подрядная организация заключит договор с УК или ТСЖ, она подаст заявку и подпишет Соглашение с городом и Правительством УР на компенсацию 20% стоимости работ. Средства будут получены ею после подписания акта выполненных работ. А собственники будут пользоваться новым лифтом, потратив на него лишь 80% стоимости.

Работы, выполняемые в рамках энергоэффективного капитального ремонта

Полный перечень мероприятий по энергоэффективному капитальному ремонту перечислен в Приказе Минстроя России от 15.02.2017 г. № 98/ПР. Как отмечалась ранее, проводя такие работы, можно получить не только уменьшение платы за коммунальные услуги, но и частичный возврат потраченных на работы средств в виде субсидии от государства. В этом разделе будут рассмотрены наиболее популярные виды таких работ.

Установка узлов управления и регулирования потребления тепловой энергии в системе отопления.

Отопление – это самый дорогой ресурс в платежке. Вместе с тем, нельзя сказать, что в наших домах оно расходуется экономно. Традиционным явлением для значительной части многоквартирных домов в России является так называемый «перетоп». Особенно ярко он проявляется весной и осенью, когда жители некоторых домов буквально вынуждены днем держать окна открытыми. Кроме того, даже в течение зимы температура теплоносителя в системе отопления не всегда успевает вовремя снижаться вслед за оттепелями, что также приводит к перерасходу тепла. Почему такое происходит?

Дело в том, что в России работает централизованная система теплоснабжения. То есть тепло для потребителей производится оптом на ТЭЦ или в котельных, а приводится к нужным параметрам сети отопления уже на центральных тепловых пунктах (ЦТП). Это

обусловлено климатическими условиями и позволяет сделать единицу тепловой энергии дешевле, чем при индивидуальном производстве для каждого дома.

При централизованной системе максимальная температура в сетях не может превышать 130-150 °С, минимальная не может быть ниже 70-80 °С. Системы отопления допускают максимальную температуру в трубопроводах домов не выше 95 °С. Для снижения температуры теплоносителя большинство зданий подключается к тепловым сетям через смесительные устройства – элеваторные узлы. Они достаточно дешевы в эксплуатации и не требуют электроэнергии, но вместе с тем, чувствительны к отложениям. По этой причине появляются сложности в смешении теплоносителя, оперативном изменении его температуры, что и приводит к подаче в дома теплоносителя неадекватной температуры и «перетопам».

Кроме того, разные дома удалены от ЦТП на разное расстояние, какие-то дальше, а какие-то ближе. В некоторых домах проведены какие-то мероприятия по повышению теплозащиты, например, утеплен фасад или крыша, а в других домах ничего этого не сделано. Теплоснабжающая организация обязана выставлять режимы теплоносителя, которые обеспечат тепло в каждом доме. Соответственно дома, которые ближе к ЦТП или те, которые выполнили какие-то работы по утеплению, могут столкнуться с «перетопом», а значит заплатить за отопление, которое через форточки отправится на улицу. Год от года дома все более разнятся в своем техническом состоянии, а значит количество таких ситуаций растет.

У данной проблемы есть два решения. Первое. При обнаружении «перетопа» совместно с управляющей организацией зафиксировать его актом об оказании коммунальной услуги ненадлежащего качества и обратиться в надзорные органы. Проверка может занимать от месяца до двух. В рамках нее будет устанавливаться техническая возможность теплоснабжающей организации снизить температуру и, при ее наличии, будет выдано предписание привести температуру в жилье к нормальному значению. Такое решение нельзя назвать оперативным, поэтому, **на сегодняшний день, все больше домов отдают предпочтение второму способу – установке узла управления и регулирования потребления тепловой энергии в системе отопления.**

Каков принцип работы данного устройства? Большинство знает, что отопление, а точнее теплоноситель приходит в наши дома по подающей магистрали, отдает тепло через трубы, радиаторы и возвращается на ЦТП для последующего подогрева по обратной магистрали, так называемой «обратке». Узел управления и регулирования потребления тепловой энергии ставится на вводе в дом перед общедомовым счетчиком тепла и позволяет подмешивать в подающую магистраль теплоноситель из обратной магистрали с помощью насосов. Процесс управляется специальным блоком, в который загружена индивидуальная режимная карта для конкретного дома.

Например, если у вас энергоэффективный дом и для того, чтобы при температуре на улице -15 °С, в квартирах вашего дома было +22 °С требуется температура теплоносителя всего лишь в 50 °С, автоматика обеспечит именно такую температуру на подающей магистрали путем смешения с остывшим теплоносителем из «обратки». Перепады давления в системе отопления, возникающие в процессе смешения теплоносителя двух магистралей компенсируются специальными насосами и регуляторами, которыми также управляет автоматика.



Рис. 2. Узел управления и регулирования потребления тепловой энергии в системе отопления (узел погодного регулирования)

При последующем утеплении дома, например, устройстве теплого чердака, утеплении крыши или фасадов можно без дополнительных проблем перенастроить режимную карту автоматического узла под новые условия. Причем, следует отметить, что работы по утеплению дома дают экономию, только при наличии автоматики.

Таким образом этот вид энергоэффективного капремонта не только делает проживание в доме существенно комфортнее, но и позволяет добиться наибольшей экономии коммунальных платежей. Общедомовой счетчик отопления фиксирует гораздо меньшее количество потребляемой тепловой энергии. В большинстве домов стоимость работ по установке автоматики может окупиться в течение 3-5 лет только за счет снижения расходов на отопление. Также участие в программе субсидирования энергоэффективного капитального ремонта с данным видом работ позволяет рассчитывать на существенную поддержку от государства в виде субсидии, поскольку она определяется от величины достигнутой экономии коммунального ресурса.

Утепление фасада дома

Теплоизоляция наружных стен является важнейшим элементом теплового баланса многоквартирного дома. Значительное количество домов соответствуют требуемым значениям сопротивления теплопередачи. Вместе с тем, встречаются дома, которые либо с самого момента постройки обладают достаточно скромными характеристиками в этой части, либо приходят к такому состоянию вследствие ненадлежащего содержания.

Если у дома есть потенциал для уменьшения теплопотребления и повышения качества жизни в нем в результате проведения работ по утеплению фасада, то их стоит рассматривать. Тем более, что после проведения таких мероприятий может быть получена государственная поддержка в виде субсидии, покрывающей часть стоимости работ в зависимости от достигнутой экономии теплопотребления. Как показывает практика, в среднем, при правильно проведенном утеплении фасада теплопотери здания могут снизиться до 35%.

Существует три основных способа утепления стен дома с наружной стороны. Первый – это навесной вентилируемый фасад, второй – это фасад с тонким штукатурным слоем, третий способ – герметизация межпанельных соединений. В любом случае перед проведением работ должны быть тщательно обследованы стены дома на предмет наличия дефектов, например, утраты связи отдельных кирпичей с основной кладкой. Все выявленные недостатки должны быть устранены до обустройства утепления.

Навесной вентилируемый фасад.

В рамках данной конструкции к стене дома с внешней стороны крепится плитный утеплитель, ветро- и гидрозащитная паропроницаемая мембрана. Далее следует воздушная прослойка и экран, выполненный из облицовочного материала и закрепленный на основании металлическим несущим каркасом. Экран представляет собой плиты, которые могут быть металлическими, композитными, фиброцементными и т.п.



Рис. 3. Схема навесного вентилируемого фасада

Конструкция имеет высокую сквозную теплоустойчивость, что обеспечивает защиту от перегрева в теплый период года. Отсутствие «мокрых» процессов позволяет выполнять работы по монтажу системы в любое время года. Облицовочные материалы и несущие конструкции этих фасадных систем обеспечивают долговечность отделки и утеплителя, одновременно они позволяют легко ремонтировать поврежденные участки фасада. Благодаря применению современных облицовочных материалов внешний вид дома может стать заметно эстетичнее. Применение системы с вентилируемым фасадом соответствует высоким требованиям по теплозащите зданий, но у данного способа есть и недостатки. Главный из них – это его дороговизна. Применение стальных конструкций для размещения облицовочных плит существенно повышает стоимость работ. Тем актуальнее возможность проведения такого ремонта с последующей компенсацией части расходов за счет средств государственной субсидии.

Фасад с тонким штукатурным слоем.

Такой способ утепления является наиболее распространенным. Часто он применяется при утеплении административных зданий и в малоэтажном строительстве.

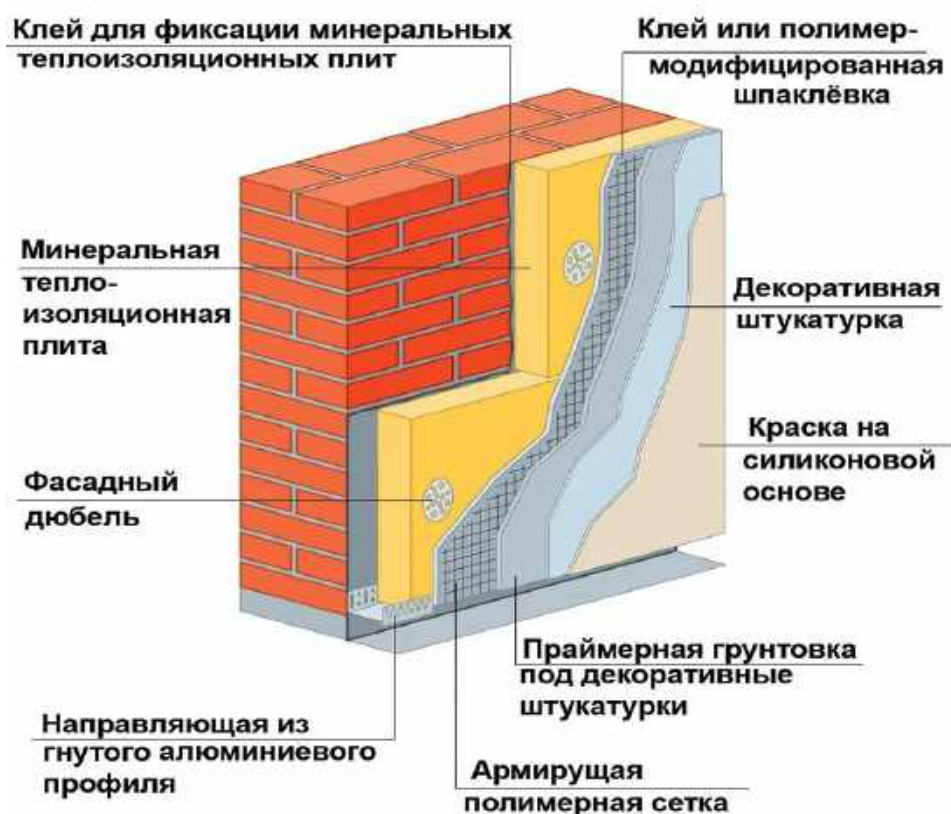


Рис. 4. Схема фасада с тонким штукатурным слоем.

Технология состоит в следующем. Утеплитель крепится к стене на клей и дополнительно фиксируется с помощью фасадных дюбелей. В качестве утеплителя используется минеральная вата высокой плотности или специальный фасадный пенополистирол (ПСБС-25-Ф). Далее идет армирующий слой из специального клеевого состава, который

создает жесткую штукатурную поверхность и прикрывает утеплитель. Этот слой состоит из штукатурки (клей) и стеклосетки (с повышенной щелочестойкостью) плюс пластиковые комплекующие. Финишный слой состоит из декоративной штукатурки, модифицированной полимерными добавками или других легких облицовочных материалов.

Герметизация межпанельных соединений

Герметизация швов известна достаточно давно. Для различных домов подбирается та методика, которая подходит для конкретного случая. Существует две основных технологии герметизации межпанельных соединений: «теплый шов» и «плотный шов».

По технологии «теплый шов» выполняется полная или частичная очистка межпанельного пространства и стыка плит от старого герметика и уплотнителя. Далее прокладывается утеплитель вилатерм, полость которого иногда запенивают. Затем стык замазывают герметизирующей мастикой. «Теплый шов» помогает сделать дом теплее, но это самая дешевая технология, соответственно она позволяет рассчитывать на весьма скромный эффект.

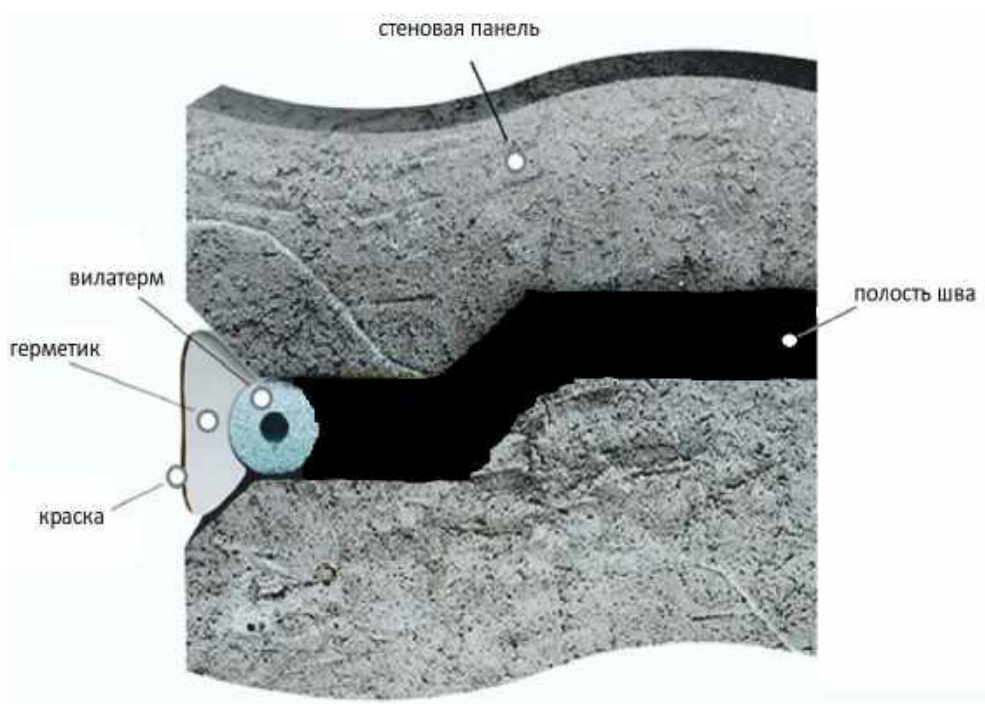


Рис. 5. Герметизация (утепление) межпанельного шва по технологии «теплый шов»

Гораздо более лучшей технологией является «плотный шов». В этом случае комплексно используется вилатерм и монтажная пена, а сам шов утепляется на всю глубину.

Собственно говоря, технология «Плотный шов» — это то же самое, что и «Теплый шов» плюс капитальное запенивание полостей шва для уплотнения всего межпанельного пространства шва. При «Теплом шве» в лучшем случае запенивается полость внутри вилатерма, и пена, расширяя вилатерм, хорошо уплотняет межпанельное пространство, но это работает при идеально ровном стыке плит.

На практике железобетонные плиты внутри сколоты, и межпанельное пространство неправильной геометрической формы с непредсказуемыми по размеру проемами. Когда строят дом, строители стараются монтировать плиты сколами внутрь, чтобы дом производил хорошее впечатление. Кроме этого, при осадке здания перекрестье вертикального и горизонтального шва смещается, образуя межпанельное пространство неправильной формы, поэтому вилатерм при «Теплом шве» недостаточно плотно утепляет шов.

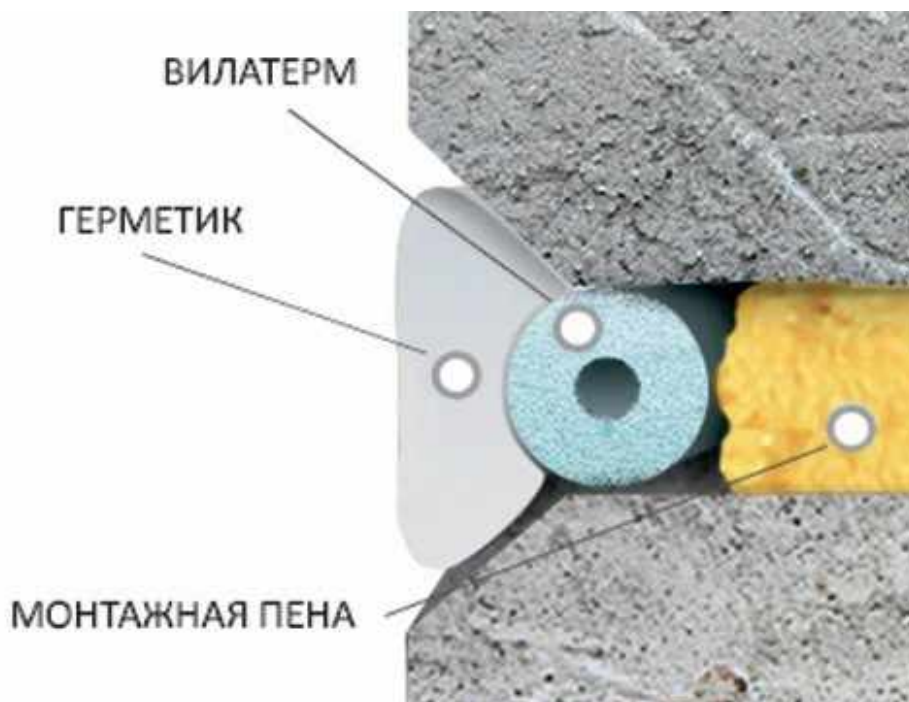


Рис. 6. Герметизация (утепление) межпанельного шва по технологии «плотный шов»

Герметизация межпанельных соединений не только утепляет фасад дома, но и защищает стены от воздействия влаги и льда (эффекта точки росы), предотвращает быстрое разрушение стен, повышенную влажность, а также появление плесени, протечек внутри помещения.

Утепление крыши

Для уменьшения теплопотерь в обогреваемом здании требуется утеплять не только ограждающие стены. Не стоит забывать, что по законам конвекции нагретый воздух поднимается вверх, соответственно теплопотери через крышу наиболее ощутимы. Кроме этого, если крыша не теплоизолирована, то при контакте нагретого воздуха из помещения с холодной поверхностью покрытия неизбежно выпадение конденсата. Вода будет постепенно разрушать несущее основание крыши и течь обратно в жилое помещение, поэтому утепление играет особую роль в создании благоприятного микроклимата в помещениях, находящихся непосредственно под крышей. Наконец, при утеплении фасада и крыши создается замкнутый тепловой контур, что обеспечивает наивысшую энергоэффективность здания с точки зрения потребления тепла.

Архитектурный облик современного города в основном формируют многоквартирные дома с плоской кровлей. Такие крыши могут быть с чердачным помещением, а могут и без него. Утепление крыши без чердачного помещения сводится преимущественно к повышению теплозащиты верхнего покрытия, совмещенного с кровлей посредством применения плитного утеплителя (минеральная вата), толщиной 5-30 см. Гораздо больше технологий по энергосбережению можно применить если крыша имеет чердачное помещение.

Устройство теплого чердака.

Крыша с теплым чердаком состоит из внутреннего помещения и ограждающих конструкций: чердачного покрытия, наружных стен и чердачного перекрытия. Как правило, покрытие выполняется с утеплением, перекрытие — без него.

Все двери и люки в теплом чердаке должны быть оснащены специальными запирающими устройствами. Конструкция наружных стен теплого чердака аналогична конструкции наружных стен здания по применяемым материалам: толщине слоев, разрезке панелей и решению стыков. Швы и отверстия чердачного перекрытия должны быть надежно заделаны раствором. Верхняя поверхность панелей перекрытия служит полом теплого чердака. При неровной поверхности перекрытия устраивается затирка или стяжка из цементно-песчаного раствора.

Теплый чердак имеет выпуски системы вентиляции дома в чердачное помещение. В свою очередь выпуск воздуха из теплого чердака в атмосферу производится через общую вытяжную шахту, одну для всех квартир каждой секции дома или изолированной части чердака. Для ограничения расхода вытяжного воздуха целесообразно в решениях вытяжных устройств (шахт) предусматривать возможность уменьшения на 30% площади отверстия путем установки на входе в шахту подвижных или переносных щитов или заслонок.

Чердачное пространство крыши с теплым чердаком используется в качестве сборной вентиляционной камеры статического давления, обогреваемой вентиляционным воздухом, поэтому к ее ограждающим конструкциям предъявляются требования по теплозащите и герметизации в соответствии с требованиями к ограждающим конструкциям дома.

Конструктивные элементы должны быть герметичными; основным вентиляционным отверстием является шахта; межсекционная перегородка должна быть герметичной. Температура воздуха чердачного помещения определяется из условия теплового баланса и недопустимости появления конденсационной влаги на внутренней стороне кровельного покрытия. При этом примерная величина температуры составляет 12–14 °С. Не допускается температура воздуха ниже 12 °С, а в случае ее снижения следует установить источники поступления холодного воздуха (нарушение герметичности вентканала, входной двери или наличие технологических отверстий в перекрытии и стенах). Двери входа на чердак и на крышу должны иметь плотные притворы и специальные запирающиеся устройства, контролируемые эксплуатационной службой.

Так как во фризových стенах и плитах чердачного перекрытия имеется много монтажных и технологических отверстий, в проекте должны быть приведены способы обеспечения их герметичной заделки. Для этого, помимо их заливки цементным раствором, необходима проклейка лентой либо тщательная промазка тиоколовым герметиком. Дверь выхода на крышу, расположенная в вентшахте, должна быть утепленной и герметичной. Подсос воздуха недопустим. Вентиляция в доме не будет работать, если будет происхо-

дуть «обратная тяга» воздуха с улицы из-за негерметичной двери на крышу.

Объем теплого чердака должен быть в каждой секции дома обособленным герметичным помещением для обеспечения условий камеры статического давления, чтобы вентиляция работала. Двери оборудуются уплотняющими прокладками и должны быть плотно закрыты. Двери в смежную секцию также должны быть оборудованы уплотняющими прокладками и закрыты. Стены, разделяющие секции, должны быть сплошными и герметичными.

Это лишь самые общие моменты, на которые следует обратить внимание при устройстве теплого чердака. Организовав его надлежащим образом, можно сэкономить значительное количество тепловой энергии на доме.

Повышение теплозащиты чердачного перекрытия.

Теплозащиту чердачного помещения необходимо организовывать так, чтобы температура на чердаке никогда не опускалась ниже точки росы (это температура при которой на поверхности образуется конденсат). Иначе на конструктивных элементах будут образовываться мокрые пятна, плесень, грибок, избавиться от которых очень трудно. Кроме того, от наличия или отсутствия конденсата напрямую зависит срок службы деревянных элементов стропильных конструкций.

Чаще всего в многоквартирных домах чердачные перекрытия бывают балочного и плитного типа. В балочном перекрытии утепление производят путем заполнения пространства между балками заполняют накатом и тепло-, звукоизоляционным материалом. В плитных перекрытиях несущей конструкцией является плита, которая одновременно служит основанием для укладки тепло- и звукоизоляционных материалов. Повышение теплоизоляционных свойств в обоих случаях может обеспечиваться применением плит из минеральной ваты на основе базальтового волокна или стекловаты.

Чердачное перекрытие обеспечивает надлежащую теплоизоляцию только если его утеплитель находится в сухом состоянии. Через чердачное перекрытие происходит интенсивное движение водяных паров из помещений верхних этажей на чердак, поэтому важно защитить утеплитель с теплой стороны паронепроницаемым материалом.

Для удаления влаги и осушения слоя утеплителя требуется предусмотреть вентиляцию чердачного пространства через слуховые окна, карнизные, коньковые и щелевые продухи.

Повышение теплозащиты крыши и чердачного перекрытия может сократить теплопотери дома, в среднем, на 15%.

Приложение 1. Типовая форма протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по выбору специального счета в качестве способа накопления средств на капитальный ремонт

ПРОТОКОЛ

общего внеочередного собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____, проведенного в форме очно-заочного голосования

от «__» _____ 2020 года № __

Дата проведения очной части собрания: «__» _____ 2020 г.

Период проведения заочной части собрания: «__» _____ 2020 г.

Место проведения: Удмуртская Республика, _____

Форма проведения: очно-заочная.

Общая площадь жилых и нежилых помещений многоквартирного дома составляет _____ кв.м., что составляет 100 % голосов собственников помещений МКД.

В голосовании приняли участие собственники и их представители, владеющие _____ кв.м. жилых и нежилых помещений в доме, которые составляют _____ % голосов собственников помещений МКД.

Кворум имеется. Собрание правомочно.

Инициатор собрания: Ф.И.О., собственник квартиры №__ в многоквартирном доме по адресу _____, что подтверждается _____ (реквизиты выписки на жилое помещение или свидетельства о государственной регистрации права собственности).

Присутствующие (если таковые имеются):

1. Ф.И.О. кв. № ____, (реквизиты документа, удостоверяющего право собственности) _____, подпись _____

2. ...

Приглашенные лица:

1. Ф.И.О., Подпись _____

2. ...

ПОВЕСТКА ДНЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ:

Вопрос № 1. Выбрать председательствующим на общем собрании Ф.И.О., кв. ____, (реквизиты документа, удостоверяющего право собственности) _____, секретарем общего собрания Ф.И.О., кв. ____, (реквизиты документа, удостоверяющего право собственности) _____, лицами, проводившими подсчет голосов Ф.И.О., кв. ____, (реквизиты документа, удостоверяющего право собственности) _____.

Вопрос № 2. Выбрать с _____ 2020 г. в качестве способа накопления средств на капитальный ремонт – специальный счет.

Вопрос № 3. Выбрать с _____ 2020 года владельца специального счета, предназначенного для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (выбрать один из вариантов),

- некоммерческую унитарную организацию «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Удмуртской Республике»

или

- общество с ограниченной ответственностью « _____ » (управляющая организация)

или

- товарищество собственников жилья « _____ ».

Вопрос № 4. Кредитной организацией для открытия специального счета, предназначенного для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме выбрать банк _____.

Вопрос № 5. Утвердить размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного Правительством Удмуртской Республики.

Вопрос № 6. Наделить владельца специального счета полномочиями от имени собственников МКД, уведомить некоммерческую унитарную организацию «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Удмуртской Республике» о прекращении накопления денежных средств на капитальный ремонт на общем счете, с последующим перечислением накопленных денежных средств в течении 10 дней на специальный счет, владельцем которого является _____.

Вопрос № 7. Уполномочить владельца специального счета действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам организации начисления взносов на капитальный ремонт, взыскания задолженностей в фонд капитального ремонта многоквартирного дома с собственников помещений в многоквартирном доме, которые несвоевременно и (или) не полностью уплатили взносы на капитальный ремонт, процентов в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проведения конкурса на выбор подрядной организации, заключения договоров на выполнение капитального ремонта многоквартирного дома, контроля работ, приемке выполненных работ(оказанных услуг), оплате выполненных работ и другим вопросам, связанным с организацией проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

Вопрос № 8. Определить, что финансирование расходов по содержанию специального счета и расходов по начислению взносов на капитальный ремонт, комиссионному вознаграждению банка за прием платежей (подумать сможете ли осилить комиссии или их каждый собственник будет платить при оплате счета), выставлению и доставке счетов на оплату собственникам помещений, ведение претензионной и судебной работы с собственниками, которые несвоевременно и (или) не полностью уплатили взносы на капитальный ремонт и другие расходы, осуществляется за счет целевой платы, предъявляемой собственникам помещений, в размере ___ рублей с 1 кв. метра в месяц.

ГОЛОСОВАНИЕ:

По первому вопросу: СЛУШАЛИ _____ Ф.И.О _____

ПРЕДЛОЖЕНО: Выбрать председательствующим на общем собрании Ф.И.О., кв. ____, (реквизиты документа, удостоверяющего право собственности) _____, секретарем общего собрания Ф.И.О., кв. ____, (реквизиты документа, удостоверяющего право собственности) _____, лицами, проводившими подсчет голосов Ф.И.О., кв. ____, (реквизиты документа, удостоверяющего право собственности) _____.

РЕШИЛИ:

За – _____ кв.м., что составляет _____ % от участвовавших в собрании.

Против – _____ кв.м., что составляет _____ % от участвовавших в собрании.

Воздержались – _____ кв.м., что составляет _____ % от участвовавших в собрании.

По второму вопросу: СЛУШАЛИ _____ Ф.И.О _____

ПРЕДЛОЖЕНО: Выбрать с _____ 2020 г. в качестве способа накопления средств на капитальный ремонт – специальный счет.

РЕШИЛИ:

За – _____ кв.м., что составляет _____ % от участвовавших в собрании.

Против – _____ кв.м., что составляет _____ % от участвовавших в собрании.

Воздержались – _____ кв.м., что составляет _____ % от участвовавших в собрании.

По третьему вопросу: СЛУШАЛИ _____ Ф.И.О _____

ПРЕДЛОЖЕНО: Выбрать с _____ 2020 года владельца специального счета, предназначенного для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (выбрать один из вариантов),

- некоммерческую унитарную организацию «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Удмуртской Республике»

или

- общество с ограниченной ответственностью «_____» (управляющая организация)

или

- товарищество собственников жилья «_____».

РЕШИЛИ:

За – _____ кв.м., что составляет _____ % от участвовавших в собрании.

Против – _____ кв.м., что составляет _____ % от участвовавших в собрании.

Воздержались – _____ кв.м., что составляет _____ % от участвовавших в собрании.

По четвертому вопросу: СЛУШАЛИ _____ Ф.И.О _____

ПРЕДЛОЖЕНО: Кредитной организацией для открытия специального счета, предназначенного для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме выбрать банк _____.

РЕШИЛИ:

За – _____ кв.м., что составляет _____ % от участвовавших в собрании.

Против – _____ кв.м., что составляет _____ % от участвовавших в собрании.

Воздержались – _____ кв.м., что составляет _____ % от участвовавших в собрании.

По пятому вопросу: СЛУШАЛИ _____ Ф.И.О _____

ПРЕДЛОЖЕНО: Утвердить размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного Правительством Удмуртской Республики.

РЕШИЛИ:

За – _____ кв.м., что составляет _____ % от участвовавших в собрании.

Против – _____ кв.м., что составляет _____ % от участвовавших в собрании.

Воздержались – _____ кв.м., что составляет _____ % от участвовавших в собрании.

По шестому вопросу: СЛУШАЛИ _____ Ф.И.О _____

ПРЕДЛОЖЕНО: Наделить владельца специального счета полномочиями от имени собственников МКД, уведомить некоммерческую унитарную организацию «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Удмуртской Республике» о прекращении накопления денежных средств на капитальный ремонт на общем счете, с последующим перечислением накопленных денежных средств в течении 10 дней на специальный счет, владельцем которого является _____.

РЕШИЛИ:

За – _____ кв.м., что составляет _____ % от участвовавших в собрании.

Против – _____ кв.м., что составляет _____ % от участвовавших в собрании.

Воздержались – _____ кв.м., что составляет _____ % от участвовавших в собрании.

По седьмому вопросу: СЛУШАЛИ _____ Ф.И.О _____

ПРЕДЛОЖЕНО: Уполномочить владельца специального счета действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам организации начисления взносов на капитальный ремонт, взыскания задолженностей в фонд капитального ремонта многоквартирного дома с собственников помещений в многоквартирном доме, которые несвоевременно и (или) не полностью уплатили взносы на капитальный ремонт, процентов в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проведения конкурса на выбор подрядной организации, заключения договоров на выполнение капитального ремонта многоквартирного дома, контроля работ, приемке выполненных работ(оказанных услуг), оплате выполненных работ и другим вопросам, связанным с организацией проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

РЕШИЛИ:

За – _____ кв.м., что составляет _____ % от участвовавших в собрании.

Против – _____ кв.м., что составляет _____ % от участвовавших в собрании.

Воздержались – _____ кв.м., что составляет _____ % от участвовавших в собрании.

По восьмому вопросу: СЛУШАЛИ _____ Ф.И.О _____

ПРЕДЛОЖЕНО: Определить, что финансирование расходов по содержанию специального счета и расходов по начислению взносов на капитальный ремонт, комиссионному вознаграждению банка за прием платежей (подумать сможете ли осилить комиссии или их каждый собственник будет платить при оплате счета), выставлению и доставке счетов на оплату собственникам помещений, ведение претензионной и судебной работы с собственниками, которые несвоевременно и (или) не полностью уплатили взносы на капитальный ремонт и другие расходы, осуществляется за счет целевой платы, предъявляемой собственникам помещений, в размере ___ рублей с 1 кв. метра в месяц.

РЕШИЛИ:

За – _____ кв.м., что составляет _____ % от участвовавших в собрании.

Против – _____ кв.м., что составляет _____ % от участвовавших в собрании.

Воздержались – _____ кв.м., что составляет _____ % от участвовавших в собрании.

Повестка исчерпана. Собрание закрыто.

Председательствующий (Ф.И.О, подпись) _____;

Секретарь (Ф.И.О, подпись) _____;

Лица, проводившие подсчет голосов (Ф.И.О, подпись):

Приложение:

1. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме с отметкой собственников, принявших участие в голосовании;
2. Решения собственников по вопросам повестки дня;
3. Копия уведомления собственников о проведении общего собрания;
4. Копия акта, подтверждающего размещение уведомления в общедоступном месте.
5. Копии доверенностей от собственников (в случае, если кто-то голосовал по доверенности).



**ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ УСЛУГ ЖКХ
«ОБЪЕДИНЕНИЕ СОВЕТОВ ДОМОВ УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКИ»**

**ОСУЩЕСТВЛЯЕТ БЕСПЛАТНЫЕ КОНСУЛЬТАЦИИ
ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ
ОБЩЕСТВЕННАЯ ПРИЕМНАЯ РАСПОЛОЖЕНА ПО АДРЕСУ:
Г. ИЖЕВСК, УЛ. ТЕЛЬМАНА, Д. 16**

ТЕЛ. (3412) 97-07-93

САЙТ: DOM-UDM.RU

ЭЛ. ПОЧТА: SOVET@DOM-UDM.RU



Тираж 300 экз.

