

РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРИНЯТИЮ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ РЕШЕНИЙ О ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПО ПРЕДЛОЖЕНИЮ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА

СОДЕРЖАНИЕ

1. Получение предложения регионального оператора о проведении капитального ремонта.....	2
2. Подготовка к проведению общего собрания.....	8
3. Проведение очного обсуждения и голосования в письменной форме по вопросам повестки дня собрания	12
4. Оформление решений общего собрания и доведение их до лиц, определенных законодательством	14

Рекомендации разработаны Институтом экономики города в рамках Программы «Настольная книга жилищного активиста «Капитальный ремонт многоквартирных домов: решения и действия собственников жилья, реализуемой на средства субсидии из бюджета города Москвы, полученной по итогам проводимого Комитетом общественных связей Конкурса для социально-ориентированных некоммерческих организаций в 2015 году

г. Москва, 2016 г.

Настоящие рекомендации предназначены собственникам помещений в многоквартирном доме, формирующим фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, и содержат рекомендации по пошаговым действиям актива собственников по организации общего собрания для принятия решения о проведении капитального ремонта региональным оператором в соответствии с перечнем работ и сроками их проведения, определенными утвержденной региональной программой.

1. Получение предложения регионального оператора о проведении капитального ремонта

При формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора (в Москве – Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы, далее – Фонд), **региональный оператор должен сделать** собственникам помещений в многоквартирном доме **предложение о проведении капитального ремонта**¹.

Согласно Жилищному кодексу, предложение должно быть представлено не менее чем за 6 месяцев до начала года до наступления того года, на который региональной программой предусмотрен капитальный ремонт. При этом Жилищный кодекс дал право субъекту Российской Федерации установить иной срок². Постановлением Правительства Москвы установлено, что предложение о проведении капитального ремонта представляется собственникам **не позже чем за 1 месяц** до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт³. Данным постановлением также определено, что предложение о проведении капитального ремонта представляется Фондом **путем размещения на официальном сайте Фонда** в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (адрес сайта Фонда - www.fond.mos.ru). Фонд также должен разместить в помещении многоквартирного дома, доступном для всех собственников помещений в доме **уведомление о размещении на официальном сайте Фонда предложения о проведении капитального ремонта**.

Шаг 1. Если Вам известно, что капитальный ремонт многоквартирного дома запланирован региональной программой капитального ремонта на следующий год, начиная с июня - июля текущего года, обращайтесь на информацию, размещаемую в подъезде дома: не появилось ли уведомление Фонда о том, что предложении о проведении капитального ремонта Вашего Дома размещено на сайте Фонда.

Срок для принятия собственниками помещений решений по предложению регионального оператора ограничен - всего 3 месяца⁴. Чем раньше активные собственники среагируют на уведомление Фонда, тем в большей мере они смогут использовать отпущенный срок для организации большинства собственников помещений в доме для принятия решений о проведении капитального ремонта. Напоминаем, что **для принятия решений о проведении капитального ремонта необходимо не менее 2/3 голосов от всех голосов собственников помещений в доме!**

Если Вы в ожидаемый срок не находите на информационной доске в подъезде своего дома уведомления Фонда с информацией о предложении по капитальному ремонту, зайдите на сайт Фонда или позвоните по телефону +7 (495) 777-77-77, чтобы узнать, готово ли такое предложение.

¹ ЖК РФ, ст. 189, ч. 3

² ЖК РФ, ст. 189, ч. 3

³ Постановление Правительства Москвы от 17.02.2015 N 65-ПП «Об утверждении Порядка разработки и утверждения краткосрочного плана реализации в 2015 и 2016 годах региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы на 2015-2044 годы», п. 1 (1).1

⁴ ЖК РФ, ст. 189, ч. 4

Шаг 2. Увидев уведомление Фонда, зайдите на его сайт и найдите предложение о проведении капитального ремонта Вашего дома.

Предложения Фонда собственникам помещений о проведении капитального ремонта многоквартирных домов можно найти на сайте Фонда (www.fond.mos.ru) по баннеру «Предложения собственникам помещений о проведении капитального ремонта», а затем введя в поисковую строку адрес многоквартирного дома.

Если Вы не нашли на сайте Фонда предложение о проведении капитального ремонта в Вашем доме, позвоните по телефонам, указанным в уведомлении.

Шаг 3. Познакомьтесь с предложением Фонда

Предложение о проведении капитального ремонта должно включать в себя предложения 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 и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта⁵. Региональный оператор разрабатывает предложение о проведении капитального ремонта, основываясь на утвержденной региональной программе.

Предложение Фонда в части перечня и срока проведения капитального ремонта выглядит следующим образом:

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту	Срок проведения капитального ремонта	Объем услуг и (или) работ (система, элемент)
Ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения (стояки), включая разработку проектной документации	до 31.12.2017	1
Ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения (разводящие магистрали), включая разработку проектной документации	до 31.12.2017	1
...
Ремонт фасада, включая разработку проектной документации	до 31.12.2017	1

Комментарии к содержанию предложения Фонда о перечне и сроках капитального ремонта дома:

1. Фонд в своем предложении для каждого вида работ по капитальному ремонту указывает срок проведения данной работы (при этом определяя предельный срок, до которого работа должна быть выполнена). Тем самым, в предложении Фонда объединены в один два вопроса, указанные в пунктах 1 и 3 части 5 статьи 189 Жилищного кодекса: о перечне работ и услуг (проведении конкретных работ) и сроках проведения капитального ремонта (предложение по объему работ выглядит простой формальностью, что объясняется невозможностью указания объема работ в натуральных единицах до разработки проектной документации). Два эти вопроса, действительно, неразрывно связаны. Перечень работ по капитальному ремонту для конкретного многоквартирного дома определяется его конструктивными особенностями и наличием систем инженерно-технического обеспечения. Перечень работ определен региональной программой. У собственников помещений нет возможности вообще

⁵ ЖК РФ, ст. 189, ч. 3

исключить из перечня какую-то работу, которую региональная программа установила как обязательную (если только не будет доказано, что в доме нет тех конструкций или инженерных систем, капитальный ремонт которых ошибочно запланирован в региональной программе⁶). Основной вопрос в том, в каком году проводить ту или иную работу. Собственникам целесообразно принимать отдельное решение о сроке проведения по каждому виду работ. Это даст возможность, одобрив предложение Фонда о сроке проведения одних работ, принять отрицательное решение о сроке проведения других работ и далее голосованием по отдельному вопросу определить иной срок проведения для таких работ.

2. Разработка проектной документации в предложении Фонда рассматривается не как отдельная самостоятельная услуга (работа) по проведению капитального ремонта, а как составная часть работы по капитальному ремонту в тех случаях, когда она необходима для производства работ по капитальному ремонту. Региональному оператору, чтобы заказать проектную документацию на проведение какой-то работы по капитальному ремонту, необходимо решение собственников помещений, утверждающее выполнение данной работы. Если региональный оператор заказывает проектную документацию до решения собственников, а они позже примут решение о перенесении данной работы на более поздний срок, то проектная документация, скорее всего, устареет и потребуются повторно ее разрабатывать. В таком случае средства фонда капитального ремонта будут потрачены напрасно. Именно с этим связано то, что предложение Фонда о проведении отдельных работ по капитальному ремонту включает в себя слова «... включая разработку проектной документации».

3. Фонд в своих предложениях по перечню работ исходит из региональной программы. Работы по капитальному ремонту, указанные в региональной программе, называются в общем виде, без детализации того, какие именно работы будут входить, например, в «ремонт крыши» или в «ремонт фасада». Детальный состав работ выявляется при разработке проектной документации на проведение капитального ремонта. Если, например, выявлена необходимость отремонтировать не только защитно-декоративный слой фасадных стен, но и отремонтировать балконные плиты, заменить окна в подъездах дома, то эти работы войдут в состав ремонта фасада.

Предложение Фонда о возможности более раннего срока проведения работ сформулировано как:

«В случае установления в процессе разработки проектной документации на проведение капитального ремонта факта достижения установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности эксплуатации инженерных систем и (или) конструктивных элементов, и (или) иных объектов общего имущества в многоквартирном доме, проведение которых предусмотрено Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы на 2015-2044 годы в период после 2017 года, данные работы могут быть проведены в более ранний срок, чем предусмотрен региональной программой капитального ремонта».

Комментарий. При разработке проектной документации (в ходе предпроектного обследования дома) может выявиться необходимость неотложного проведения каких-то работ, запланированных региональной программой на более поздний период. На момент подготовки предложения Фонда еще не известно, будут выявлены такие работы или нет. Поэтому Фонд предлагает собственникам помещений в доме заранее одобрить проведение этих работ, если «в процессе разработки проектной документации на проведение капитального ремонта будет установлен факт достижения установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности эксплуатации инженерных систем и (или) конструктивных элементов, и (или) иных объектов общего имущества в многоквартирном доме». Такое решение, принятое собственниками, позволяет обойтись без проведения еще одного собрания по

⁶ См. ЖК РФ, ст. 168, ч. 4

проведению капитального ремонта и сэкономить время, необходимое для принятия дополнительного решения. В любом случае, речь идет только о более раннем проведении тех работ, которые все равно уже предусмотрены региональной программой, а значит, должны быть выполнены.

Предложение Фонда о стоимости капитального ремонта сформулировано следующим образом:

«Смета расходов на проведение капитального ремонта определяется в соответствии со сметами на оказание услуг, выполнение работ по капитальному ремонту в составе утвержденной проектной документации, но не более размера предельной стоимости работ и (или) услуг по капитальному ремонту, определенного постановлением Правительством Москвы».

Комментарий. Региональный оператор должен включить в предложение собственникам о проведении капитального ремонта вопрос о стоимости предлагаемых работ и услуг, а собственники помещений – утвердить смету расходов на капитальный ремонт⁷. Сложность с выполнением данных требований законодательства состоит в том, что смета расходов на капитальный ремонт должна объединять сметы на выполнение каждой из предлагаемых работ и услуг, а эти сметы разрабатываются в составе проектной документации на выполнение данных работ. Таким образом, пока проектная документация не разработана, сказать о сметной стоимости капитального ремонта нет возможности. При принятии решения о проведении капитального ремонта нужно или проводить два общих собрания (одно – для утверждения перечня и сроков проведения работ, включая разработку проектной документации, второе – для утверждения сметы расходов на капитальный ремонт, после того как будет готова проектная документация, содержащая сметы на проведение каждой работы), или решением одного общего собрания согласиться с предложением Фонда, что смета будет соответствовать сметам на выполнение отдельных работ и услуг, разработанным в составе проектной документации на их выполнение (проектная документация проходит экспертизу, которая должна подтвердить обоснованность содержащихся в ней решений). Собственникам помещений при этом необходимо иметь в виду, что Фонд в любом случае не может финансировать за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного за счет взноса в установленном минимальном размера, работы по капитальному ремонту, сметная стоимость которых окажется выше, чем размер предельной стоимости работ и услуг, утвержденный постановлением Правительства Москвы⁸. Если в соответствии со сметой стоимость работы окажется выше, чем предельная стоимость, потребуется дополнительное решение собственников помещений в доме о финансировании такой работы (установление для ее проведения дополнительного взноса⁹). Размеры предельной стоимости работ и услуг ежегодно пересматриваются, поэтому у Фонда не всегда есть возможность указать конкретный размер предельной стоимости каждой предлагаемой работы по капитальному ремонту, которые будут выполняться в следующем году, если на момент разработки предложения о капитальном ремонте Правительство Москвы еще не утвердило предельную стоимость работ и услуг на очередной год.

Шаг 4. Проверьте, соответствует ли предложение Фонда по перечню работ и срокам их проведения региональной программе капитального ремонта

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы на 2015-2044 годы¹⁰ определяет для каждого включенного в нее многоквартирного дома, какая работа (работы) по капитальному ремонту должна быть проведена и в какой срок. Предложение Фонда разрабатывается для многоквартирных домов, капитальный ремонт

⁷ ЖК РФ, ст. 189, ч. 3, ч. 5

⁸ Постановление Правительства Москвы от 27.02.2015 N 86-ПП

⁹ ЖК РФ, ст. 190, ч. 4

¹⁰ Региональная программа утверждена постановлением Правительства Москвы от 29.12.2014 N 832-ПП

которых должен проводиться в ближайший календарный год. Перечень и сроки проведения работ в Вашем многоквартирном доме, указанные в предложении Фонда, должны соответствовать тому, что установлено региональной программой.

В региональную программу могут вноситься изменения, поэтому **необходимо смотреть актуальную версию программы**. Региональная программа размещена на сайте Фонда (www.fond.mos.ru) в разделе «Нормативные правовые акты города Москвы».

Шаг 5. Обратитесь в свою управляющую организацию для получения информации о необходимости проведения предложенных региональным оператором видов работ по капитальному ремонту в указанный срок

В организации, управляющей многоквартирным домом, рекомендуется получить информацию по следующим вопросам:

- Действительно ли работы по капитальному ремонту, которые указаны в предложении Фонда, необходимо провести в срок, указанный в предложении (может быть, какие-то работы в этот срок проводить не нужно, потому что они уже были проведены ранее и проводить их повторно нет необходимости)?
- Есть ли необходимость в ближайшее время провести другие работы по капитальному ремонту, которые не указаны в предложении Фонда, потому что запланированы в региональной программе на более поздний срок (то есть необходимо перенести срок проведения работ на более ранний)?

Если есть возможность или необходимость перенести срок каких-то работ по капитальному ремонту на более поздний или более ранний срок, чем запланировано региональной программой и предлагается Фондом, управляющая организация должна представить документы (акты осмотров / освидетельствований технического состояния общего имущества), подтверждающие такую необходимость или возможность. Эти документы необходимы для того, чтобы обоснованно включить в повестку дня общего собрания соответствующие вопросы для принятия решения собственниками помещений. Решение общего собрания собственников помещений, в свою очередь, будет основанием для внесения изменений в региональную программу, которую обязан выполнять региональный оператор.

Шаг 6. Примите решение о целесообразности созыва общего собрания для принятия решений по предложению Фонда

Собственники помещений в многоквартирном доме **обязаны рассмотреть предложение о проведении капитального ремонта в соответствии с региональной программой**, представленное региональным оператором или лицом, управляющим многоквартирным домом¹¹. При формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора (в «общем котле») Жилищным кодексом предусмотрен «запасной вариант» на случай, если собственники помещений в установленный срок не примут решения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома по предложению

¹¹ ЖК РФ, ст. 189, ч. 4

регионального оператора: решение за них примут органы местного самоуправления¹² (в Москве – Департамент капитального ремонта города Москвы¹³).

Может сложиться впечатление, что собственникам помещений и не нужно прикладывать усилий для созыва общего собрания для рассмотрения и принятия решений по предложению регионального оператора. Но не надо забывать, что даже попытка актива собственников в доме созвать общее собрание привлечет внимание остальных собственников к тому, что в доме будет проводиться капитальный ремонт. Люди будут знать о том, что и когда будет делаться, смогут учесть ремонт дома в своих личных и семейных планах. Инициаторы общего собрания лучше узнают своих соседей по дому, получают представление о степени их заинтересованности совместно решать дела дома, о том, кто готов поддержать усилия актива по созыву собраний, есть ли среди собственников специалисты, которые могут помочь с организацией контроля выполнения работ и т.д. Капитальный ремонт – это как раз тот вопрос, который важен для всех и может способствовать сплочению собственников помещений в многоквартирном доме.

Кроме того, созыв общего собрания и принятие им решений чрезвычайно важны, если есть необходимость изменить сроки проведения каких-то работ, а также для того, чтобы выбрать лицо или лиц, которые получают полномочия действовать от имени всех собственников помещений при приемке выполненных работ по капитальному ремонту. Поэтому, несмотря на все организационные сложности, настойчиво рекомендуем активным собственникам помещений – **проявите инициативу и созовите общее собрание в своем доме!**

Шаг 7. Привлеките активных собственников помещений к организации собрания

Для проведения общего собрания необходимо приложить немалые усилия, которые, несомненно, чрезмерны для единоличного инициатора – собственника помещения в доме. Поэтому постарайтесь привлечь к организации общего собрания других активных собственников. Если в доме есть совет многоквартирного дома, то члены совета уже являются признанным жилищным активом и знают других людей в доме, к которым можно обратиться за содействием в проведении общего собрания. Если совет многоквартирного дома еще не создан, то предстоящий капитальный ремонт может стать тем самым поводом, который вызовет интерес и активность собственников и поможет формированию инициативной группы собственников, на основе которой впоследствии может быть создан совет дома. Напоминаем, что создание совета многоквартирного дома является обязанностью собственников помещений¹⁴.

Первым шагом к формированию инициативной группы может быть письменное обращение, размещенное в подъездах дома, с приглашением соседей к участию в подготовке общего собрания для принятия решений по вопросам проведения капитального ремонта дома. В качестве основного аргумента для собственников может быть то, что качественный, безопасный и отвечающий реальным потребностям вашего дома капитальный ремонт важен для всех жителей дома, принятые собственниками решения могут повлиять на сроки проведения капитального ремонта и дадут возможность реально участвовать в контроле хода ремонта и в приемке работ. Попросите отозваться

¹² ЖК РФ, ст. 189, ч. 6

¹³ Постановление Правительства Москвы от 05.04.2011 № 104-ПП "О переименовании Департамента капитального ремонта жилищного фонда города Москвы и утверждении Положения о Департаменте капитального ремонта города Москвы", приложение, п. 4.2.7 (2)

¹⁴ В многоквартирном доме, где не создано товарищество собственников жилья, либо если данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры. ЖК РФ, ст. 161.1, ч. 1

людей, чьи профессиональные знания и умения могут помочь в контроле качества ремонта. Предложите заинтересованным собственникам встретиться для обсуждения плана действий по подготовке к общему собранию.

Если на Ваше приглашение откликнулись, обсудите и распределите между членами образовавшейся инициативной группы задачи по подготовке и проведению общего собрания.

2. Подготовка к проведению общего собрания

Шаг 8. Определите, кто будет инициатором общего собрания

Инициатором общего собрания для принятия решений о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме могут быть:

- любой собственник помещения в многоквартирном доме или группа собственников (*инициативная группа*);
- управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом по договору управления.

Ни у регионального оператора, ни у органов местного самоуправления нет полномочий по созыву общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, фонд капитального ремонта которого формируется на счете регионального оператора, для принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с предложением, подготовленным региональным оператором.

Если ранее решением общего собрания был определен порядок финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения общего собрания управляющей организацией (правлением товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива)¹⁵, группа собственников помещений, обладающих не менее чем 10 процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, может письменно обратиться в управляющую организацию (правление ТСЖ, кооператива)¹⁶ для организации проведения общего собрания. При этом предварительно собственники – инициаторы собрания должны сформулировать вопросы повестки дня собрания.

Если вопросы проведения общего собрания управляющей организацией по обращению собственников помещений еще не решены, а управляющая организация не проявляет инициативу по созыву общего собрания от своего имени, то активу собственников помещений (совету многоквартирного дома, одному или группе собственников) рекомендуется стать инициаторами проведения общего собрания. При этом очень полезно заручиться поддержкой управляющей организации в решении разных организационных вопросов (подготовке документов к вопросам повестки дня, копированию форм бюллетеней, сканированию оригиналов решений и т.д.).

Шаг 9. Определите вопросы повестки для общего собрания

При формировании вопросов повестки дня общего собрания необходимо учитывать требования Жилищного кодекса в отношении принятия решения о проведении капитального ремонта: решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены или утверждены¹⁷:

¹⁵ ЖК РФ, ст. 44, ч. 2 п. 3.5

¹⁶ ЖК РФ, ст. 45, ч. 6

¹⁷ ЖК РФ, ст. 189, ч. 5

Рекомендации по принятию собственниками помещений решений о проведении капитального ремонта многоквартирного дома по предложению регионального оператора

- 1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 2) смета расходов на капитальный ремонт;
- 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.

Соответственно, указанные выше вопросы должны быть включены в повестку дня общего собрания. Поскольку общее собрание созывается в связи с предложением регионального оператора, в повестку дня нужно включить **все вопросы, содержащиеся в предложении Фонда**. Примите во внимание, как сформулированы вопросы в предложении регионального оператора о капитальном ремонте. Например, предложение Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы объединяет вопросы о перечне работ и услуг и сроке начала их проведения в один вопрос, поэтому в повестку дня общего собрания можно включить вопрос, объединяющий пункты 1 и 3 из приведенного выше перечня вопросов.

При включении в повестку дня вопроса, предложение по которому сформулировано Фондом, в повестке дня для такого вопроса рекомендуется указать: «по предложению Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы».

Рекомендации. В случае если инициатор, инициаторы общего собрания имеют основания считать, что:

а) какую-то работу из тех, что предложены региональным оператором, нет необходимости выполнять в предлагаемый региональным оператором срок (запланированный региональной программой) или

б) какую-то работу из тех, что предусмотрены региональной программой на более поздний срок (и поэтому отсутствующую в предложении регионального оператора), необходимо выполнить раньше (одновременно с работами, предложенными региональным оператором),

рекомендуем **вопросы о сроках проведении таких работ включить в повестку дня общего собрания отдельными вопросами**, чтобы было понятно, что это предложение инициаторов собрания, а не регионального оператора.

Такие вопросы в повестке дня могут быть сформулированы следующим образом:

«№ __. Перенос срока проведения работы по капитальному ремонту _____ (указать, какого объекта общего имущества) на _____ (указать год, период) в связи с отсутствием необходимости ее проведения в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах города Москвы»

«№ __. Определение более раннего срока проведения капитального ремонта _____ (указать, какого объекта общего имущества), чем срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах города Москвы».

Помните, что для обоснованного принятия собственниками помещений решений по таким вопросам, связанным с безопасностью проживания в доме и требующим внесения изменений в региональную программу, инициаторам общего собрания с помощью управляющей организации необходимо подготовить документы, подтверждающие отсутствие необходимости проведения работы в срок, указанный в предложении регионального оператора, или необходимость проведения работы по капитальному ремонту раньше, чем запланировано региональной программой. Если собственники помещений примут предложение инициаторов общего собрания по данному вопросу, такое решение послужит основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в региональную программу.

В повестку дня общего собрания должен быть включен **вопрос об определении места хранения протокола данного общего собрания собственников помещений, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование**¹⁸.

Если ранее общим собранием не были приняты решения по **вопросам созыва общего собрания, оповещения об его итогах**, в повестку дня общего собрания рекомендуем включить соответствующие вопросы (смотрите раздел «Вопросы повестки дня общего собрания» в главе 2).

При проведении общего собрания в форме заочного голосования или очно-заочного голосования вопрос об избрании председателя и секретаря общего собрания, лиц, проводящих подсчет голосов (счетной комиссии), рекомендуем не включать в повестку дня общего собрания (смотрите раздел «Включать ли в повестку дня общего собрания вопросы об избрании председателя и секретаря общего собрания, членов счетной комиссии?» в главе 2).

Пример повестки дня общего собрания в форме очно-заочного голосования, созываемого для принятия решения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома по предложению регионального оператора, Вы найдете в составе «пакета» примерных форм документов общего собрания в настоящей главе.

Шаг 10. Определите форму проведения общего собрания

Рекомендуем проводить общее собрание для принятия решения о проведении капитального ремонта в форме очно-заочного голосования. Такая форма общего собрания обеспечивает лучшие условия для участия в собрании большинства собственников помещений.

Об особенностях проведения очно-заочного голосования смотрите раздел «Формы проведения общего собрания: преимущества и недостатки» в главе 2.

Шаг 11. Примите решения по организационным вопросам проведения общего собрания

Рекомендации по организационным вопросам общего собрания Вы можете найти в разделе «Организационные вопросы проведения общего собрания» главы 2.

Определяя дату окончания заочного голосования, необходимо учитывать, что решения общего собрания о проведении капитального ремонта по предложению регионального оператора должны быть приняты, оформлены и получены органом государственного жилищного надзора (и региональным оператором) до окончания 3-месячного срока с момента получения предложения регионального оператора. Поскольку в Москве предложение представляется путем размещения его на сайте Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы с размещением уведомления об этом в помещениях общего пользования в многоквартирном доме, существует неясность, что считать датой получения предложения: дату размещения его на сайте Фонда или дату размещения уведомления в доме. Если дата окончания срока для принятия решения собственниками не указана в уведомлении о предложении Фонда, рекомендуем уточнить ее в Фонде.

На очную часть общего собрания рекомендуем пригласить представителя регионального оператора и (или) (в Москве – Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы), который может дать разъяснения по предложению о проведении капитального ремонта в соответствии с региональной программой. Информацию о техническом состоянии многоквартирного дома и потребности в проведении тех или иных работ по капитальному ремонту могут предоставить специалисты управляющей организации. Рассказать о системе контроля за ходом капитального ремонта могут

¹⁸ ЖК РФ, ст. 46, ч. 4

представители органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, ответственного за реализацию региональной программы, органа государственного жилищного надзора, муниципальные депутаты (в Москве это соответственно – Департамент капитального ремонта города Москвы, Государственная жилищная инспекция города Москвы, депутаты районного собрания или Московской городской Думы), а также представители региональных организаций общероссийского объединения НП «ЖКХ Контроль», других некоммерческих организаций. Кроме того, можно пригласить представителей товарищества собственников жилья, советов многоквартирных домов, в которых капитальный ремонт уже проведен региональным оператором в недавнее время.

Шаг 12. Определите, какое количество голосов принадлежит собственникам помещений на общем собрании

Если ранее общим собранием не принималось решение о способах определения количества голосов, которым обладает каждый собственник помещения на общем собрании, инициатору общего собрания необходимо принять такое решение для созываемого им собрания. Смотрите пояснения по этому вопросу в разделе «Как определить количество голосов собственника помещения на общем собрании?» главы 2.

Рекомендуем определять количество голосов собственников на собрании, исходя из общей площади принадлежащих им помещений, поскольку это наиболее просто реализуемый и понятный способ. Не забудьте указать, как определяется количество голосов, в форме для принятия собственниками помещений решений по вопросам повестки дня (бюллетене для голосования).

Шаг 13. Сообщите о проведении общего собрания собственникам помещений в доме

Требования законодательства к сроку и способам оповещения собственников об общем собрании смотрите в разделе «Сообщение о проведении общего собрания» главы 2.

Пример сообщения о проведении общего собрания в форме очно-заочного голосования, созываемого для принятия решения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома по предложению регионального оператора, Вы найдете в составе «пакета» документов к общему собранию в настоящей главе.

Шаг 14. Подготовьте формы документов для проведения общего собрания, справочно-информационные и другие материалы к вопросам повестки дня

Требования законодательства и рекомендации по подготовке форм для проведения общего собрания, в том числе формы для письменного решения собственника помещения по вопросам повестки дня общего собрания, приведены в разделах «Требования к бюллетеню для голосования» и «Какие формы необходимо подготовить для проведения общего собрания?» главы 2. Пример формы бюллетеня для голосования по вопросам проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению регионального оператора включен в «пакет» документов для проведения общего собрания настоящей главы.

В качестве материалов и документов по вопросам повестки дня собрания, посвященного проведению капитального ремонта, рекомендуем, прежде всего, скопировать с сайта Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы предложение о проведении капитального ремонта в соответствии с региональной программой. Также рекомендуется запросить у управляющей организации акт оценки технического состояния элементов общего имущества в многоквартирном доме, заключение о необходимости (отсутствии необходимости) проведения предлагаемых региональным оператором

работ по капитальному ремонту в срок, указанный в предложении, о необходимости проведения отдельных работ в более ранний срок, чем предусмотренный региональной программой.

Кроме того, можно запросить у регионального оператора сведения об объеме средств в фонде капитального ремонта многоквартирного дома и подготовить выдержку из приложения к постановлению Правительства Москвы от 27.02.2015 № 86-ПП (в актуальной редакции) о размерах предельной стоимости услуг и работ, входящих в предложение регионального оператора.

Можно также подготовить для собственников помещений справочную информацию:

- как определяется количество голосов собственника на общем собрании и как правильно голосовать в письменной форме, чтобы голоса были зачтены;
- как оформить доверенность на участие в общем собрании и голосование по вопросам повестки дня;
- пояснения по вопросам, поставленным на голосование.

Примеры справочных материалов Вы найдете в приложении 3.

Шаг 15. Подготовьте предложения по кандидатурам представителей собственников помещений для приемки работ по капитальному ремонту

Жилищный кодекс не устанавливает требований в отношении лица, которое решением общего собрания уполномочено 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 акты¹⁹. Поэтому собственникам предлагается самостоятельно решить, будет ли это кто-то из собственников помещений или иное лицо, например, управляющая организация.

Инициатору, инициаторам собрания необходимо подготовить кандидатуру (кандидатуры) собственников помещений (или членов семьи собственника), которые могут быть предложены для утверждения общим собранием как уполномоченные представители всех собственников помещений при приемке выполненных работ. Лучше, чтобы это был не один человек, а 2 - 3, чтобы в случае отсутствия кого-то из избранных представителей собственников во время приемки работ было кому принять участие в приемке. Желательно найти таких людей в доме, у кого есть специальное образование (инженерно-техническое, инженерно-строительное) и профессиональный опыт, позволяющие оценить качество проведенных работ по капитальному ремонту, и кто согласен взять на себя такую обязанность.

Региональный оператор обязан включить в состав приемочной комиссии представителя лица, управляющего многоквартирным домом²⁰. Тем не менее, собственники помещений могут своим решением уполномочить свою управляющую организацию (ТСЖ, кооператив) от имени собственников помещений осуществлять контроль хода капитального ремонта и участвовать в приемке работ. Такое решение повышает ответственность управляющей организации перед собственниками помещений.

3. Проведение очного обсуждения и голосования в письменной форме по вопросам повестки дня собрания

Общие рекомендации по проведению очного обсуждения и заочного голосования приведены в главе 2. В настоящей главе мы хотим отметить только особенности, связанные с общим собранием для принятия решения о проведении капитального ремонта по предложению регионального оператора.

¹⁹ ЖК РФ, ст. 189, ч. 5, п. 5

²⁰ ЖК РФ, ст. 182, ч. 2, п. 5

Шаг 16. Перед началом очного обсуждения организуйте регистрацию присутствующих собственников помещений и приглашенных лиц

Помните, что очное обсуждение вопросов повестки общего собрания в форме очно-заочного голосования можно проводить при любом числе присутствующих собственников помещений.

При регистрации присутствующих собственников помещений и их представителей раздавайте заранее подготовленные формы для письменных решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (бюллетени для голосования).

Шаг 17. Проведите очное обсуждение всех вопросов, включенных в повестку дня

В начале обсуждения напомните, что цель настоящего собрания – рассмотреть и принять решения по предложению регионального оператора о проведении капитального ремонта многоквартирного дома в соответствии с региональной программой. Законодательство установило обязанность собственников помещений принять решение по такому предложению. Но если решение в установленный срок (3 месяца) собственниками принято не будет, решение о проведении капитального ремонта принимает орган местного самоуправления (в Москве – Департамент капитального ремонта города Москвы).

Если на очном обсуждении не будет представителей регионального оператора, Департамента капитального ремонта города Москвы, от инициаторов собрания, скорее всего, потребуются не только огласить поступившие от Фонда предложения по проведению капитального ремонта, но и дать некоторые пояснения собственникам. Наши комментарии к предложениям Фонда, которые могут помочь при проведении очного обсуждения, приведены в разделе «Получение предложения регионального оператора о проведении капитального ремонта» настоящей главы.

Если в повестку дня общего собрания включен вопрос о переносе сроков выполнения отдельных работ по капитальному ремонту на более ранний или более поздний срок, чем запланировано в региональной программе капитального ремонта, очень важно, чтобы на очном обсуждении выступил представитель управляющей организации и объяснил, насколько такое предложение обосновано техническим состоянием общего имущества, ранее выполненными работами и т.д.

Помните, что при проведении общего собрания в очно-заочной форме на очном обсуждении не подсчитываются голоса, не объявляются результаты голосования и не принимаются решения общего собрания. Основная задача очной части собрания – информационная: дать собственникам необходимую информацию и разъяснения, услышать аргументы и обсудить разные мнения. И, конечно, очное обсуждение помогает выявить тех людей в доме, кто может помочь инициаторам общего собрания довести информацию до тех, кто не принял участие в очном обсуждении, вручить им бюллетени для голосования.

По окончании очного обсуждения напомните присутствующим собственникам помещений (представителям собственников), куда и до какого срока они могут передать свои решения в письменной форме. Если кто-то из них принял решения по вопросам повестки дня в ходе обсуждения, соберите заполненные и подписанные бюллетени для голосования. Их затем надо передать счетной комиссии.

Шаг 18. Организуйте прием, регистрацию и обработку поступающих от собственников помещений письменных решений по вопросам повестки дня

Все письменные решения собственников, поступающие в указанное в сообщении о собрании место, должны передаваться лицам, осуществляющим подсчет голосов (в счетную комиссию).

По мере поступления письменных решений собственников помещений (представителей собственников) по вопросам, поставленным на голосование, осуществляется регистрация лиц, принявших участие в голосовании, и учет голосов, поданных «за», «против» и «воздержался» по каждому вопросу повестки дня собрания.

Рекомендации по обработке письменных решений собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование, приведены в главе 2.

Убедитесь, что лица, подсчитывающие голоса, понимают, в каком случае голоса не могут быть зачтены, и знают о необходимости отметить такие случаи в электронной таблице для учета голосов.

Оценивайте процесс голосования, чтобы вовремя предпринять шаги по вовлечению большего числа собственников в голосование.

Шаг 19. По окончании срока передачи решений подведите итоги голосования

После завершения срока для заочного голосования подведите итоги голосования. Определите, имело ли проведенное в форме очно-заочного голосования собрание кворум, и если да, то приняты ли по итогам голосования решения общего собрания. Смотрите соответствующие рекомендации в главе 2.

Помните, что решения, связанные с проведением капитального ремонта, принимаются большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Оформление решений общего собрания и доведение их до лиц, определенных законодательством

Шаг 20. Оформите протокол общего собрания

Протокол общего собрания необходимо подготовить не позднее 10 дней после окончания срока для заочного голосования. Требования законодательства и рекомендации по оформлению протокола общего собрания в форме очно-заочного голосования приведены в отдельном информационно-методическом материале «Рекомендации по оформлению протокола общего собрания».

Пример формы протокола общего собрания по вопросам проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме с необходимыми пояснениями в виде сносок внизу страницы представлен в составе «пакета» примерных форм документов к общему собранию. Если вы хотите исключить из предложенной формы какие-то сведения при оформлении протокола общего собрания в вашем доме, убедитесь, что эти сведения не являются обязательными реквизитами протокола в соответствии с требованиями к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденными приказом Минстроя России²¹.

При использовании предложенной формы для оформления протокола общего собрания в Вашем доме после использования поясняющих ссылок их можно удалить, чтобы не увеличивать объем документа.

Шаг 21. Подготовьте приложения к протоколу общего собрания

Подготовьте и приложите к протоколу общего собрания все обязательные приложения (смотрите раздел «Обязательные приложения к протоколу общего собрания» главы 2), а также те приложение, которые необходимо приложить, исходя из особенностей проведенного общего собрания.

²¹ Утверждены Приказом Минстроя России от 25 декабря 2015 г. № 937/при

Рекомендации по принятию собственниками помещений решений о проведении капитального ремонта многоквартирного дома по предложению регионального оператора

Помните, что оригиналы письменных решений собственников помещений в многоквартирном доме, по закону, являются официальными документами и неотъемлемой частью протокола. В письменных решениях собственников помещений не должно быть каких-то записей, изменений, вычеркиваний, пометок, сделанных посторонним лицом (не тем, кто голосовал).

Сделайте электронную копию протокола общего собрания, решений собственников помещений и других приложений к протоколу (отсканируйте их).

Шаг 22. Разместите решения общего собрания в помещении, доступном для всех собственников помещений в данном доме

Подготовьте сообщение о решениях, принятых общим собранием, а также сведения об итогах голосования по вопросам повестки дня и разместите их в местах общего пользования в многоквартирном доме. Это необходимо сделать не позднее, чем через 10 дней после окончания срока для заочного голосования.

Шаг 23. Передайте копии решений и протокола общего собрания в организацию, управляющую многоквартирным домом, и региональному оператору

Передайте копии (не оригиналы!) решений собственников помещений и протокола общего собрания (со всеми приложениями) в организацию, управляющую многоквартирным домом (управляющую организацию, товарищество собственников жилья, жилищный или жилищно-строительный кооператив). Это необходимо сделать не позднее чем через 10 дней после проведения собрания (окончания срока для заочного голосования). Возможно, Вы сможете договориться с управляющей организацией об изготовлении копий.

Дальнейшие действия по передаче копий полученных документов общего собрания в орган государственного жилищного надзора и размещение в электронном виде в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) – это уже обязанность организации, управляющей многоквартирным домом, а не инициатора собрания.

Кроме того, инициатор собрания обязан разместить решения и протокол общего собрания в информационной системе ГИС ЖКХ. Попросите о содействии в этом свою управляющую организацию.

Законодательством не установлено, кто должен передать региональному оператору решения собственников помещений по сделанному им предложению о проведении капитального ремонта. Чтобы не сомневаться, что эти решения вовремя дойдут до регионального оператора, рекомендуем инициатору собрания направить в адрес регионального оператора копию (не оригинал!) протокола общего собрания (или отвезти и передать под роспись о получении). Также рекомендуем предварительно позвонить в Фонд и узнать, в какой форме – бумажной или электронной - Фонд предпочитает получить копию протокола, а также, нужно ли прикладывать все приложения, в том числе копии решений собственников помещений.

Шаг 24. Передайте оригинал протокола общего собрания с приложениями, включая решения собственников, на хранение

Передайте весь пакет оригинальных документов проведенного общего собрания на хранение в место (по адресу), определенное решением общего собрания.

Инициатору, инициаторам общего собрания рекомендуется хранить у себя электронную (сканированную) копию всех документов общего собрания, чтобы можно было в любое время при необходимости воспроизвести их.

Рекомендации по принятию собственниками помещений решений о проведении капитального ремонта многоквартирного дома по предложению регионального оператора
