**Пример информационного материала**

**к общему собранию собственников помещений[[1]](#footnote-1)**

При проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме очно-заочного голосования (заочного голосования) собственники помещений, не участвующие в очном обсуждении вопросов повестки дня, не имеют возможности услышать пояснения инициаторов собрания, выступающих в ходе очного обсуждения по вопросам, поставленным на голосование: почему возникла необходимость в принятии решения, почему предлагается тот или иной вариант… Поэтому инициаторам общего собрания рекомендуется подготовить пояснения к вопросам повестки дня, которые могут прикрепляться к форме бюллетеня для голосования. Ниже приводится пример пояснения по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решений о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению регионального оператора.

**Пояснения к вопросам повестки дня**

**внеочередного общего собрания собственников помещений**

**(в форме очно-заочного голосования)**

**в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, улица Дорожная, дом 75**

**Вопрос 1. Утверждение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту и сроков проведения капитального ремонта** (по предложению Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы)

***Пояснение***: Региональный оператор (Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы, далее - Фонд) обязан провести капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта (ч.1 ст. 182 ЖК РФ). Предложение о проведении капитального ремонта размещено на официальном сайте Фонда ([www.fond.mos.ru](http://www.fond.mos.ru)).

Предлагаемый Фондом перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту включает:

* ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения (стояки);
* ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения (разводящие магистрали);
* ремонт или замену мусоропровода;
* ремонт фасада;
* ремонт крыши.

Все виды работ включают разработку проектной документации, при которой будет выявлен необходимый детальный состав работ. Предлагаемый срок начала проведения капитального ремонта – III квартал 2017 г.

Инициаторы общего собрания считают целесообразным принять предложение Фонда по проведению каждого из видов работ по капитальному ремонту, кроме срока проведения ремонта фасада. Перенос ремонта фасада на более поздний срок вынесен в отдельный вопрос повестки дня (см. Вопрос 2).

**Вопрос 2. Перенос срока проведения капитального ремонта фасада на 2021 год в связи с отсутствием необходимости его проведения в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах города Москвы**.

***Пояснение:*** В 2011 г. управляющая организация ГБУ «Жилищник» в рамках текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме выполнила гидро- и теплоизоляцию межпанельных швов фасада дома. В настоящее время техническое состояние фасада дома характеризуется как удовлетворительное. Гарантийный срок на выполненные работы – 5 лет, срок эффективной эксплуатации герметизированных швов по использованной технологии – 10 лет. По оценке управляющей организации необходимость проведения капитального ремонта фасада в 2017 году отсутствует. С копиями актов выполненных работ, актов осмотров/освидетельствований технического состояния фасадов можно ознакомиться в офисе управляющей организации ГБУ «Жилищник» по адресу: г. Москва, ул. Дорожная д. 76, в рабочие часы, или у инициатора общего собрания Иванова И.И. (квартира № 98) с 18.00 до 21.00.

Инициаторы общего собрания предлагают перенести срок проведения работы по капитальному ремонту фасада на 2021 г.

**Вопрос 3. Определение более раннего срока проведения капитального ремонта внутридомовых инженерных систем горячего водоснабжения (стояки), включая разработку проектной документации (2017 г.), чем срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах города Москвы.**

***Пояснение:*** Ремонт внутридомовых инженерных систем горячего водоснабжения (стояки) запланирован региональной программой капитального ремонта на 2021 – 2023 гг. В течение 2014 – 2015 гг. были зафиксированы неоднократные утечки воды из стояков горячего водоснабжения из-за порывов труб, а также разность температур горячей воды у водоразборных точек. По оценке управляющей организации техническое состояние стояков горячего водоснабжения характеризуется как неудовлетворительное, требуется срочный капитальный ремонт. С копиями актов осмотров/освидетельствований технического состояния стояков горячего водоснабжения можно ознакомиться в офисе управляющей организации ГБУ «Жилищник» по адресу: г. Москва, ул. Дорожная д. 76 в рабочие часы, или у инициатора общего собрания Иванова И.И. (квартира № 98) с 18.00 до 21.00.

Инициаторы общего собрания предлагают провести капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем горячего водоснабжения (стояки), включая разработку проектной документации, в 2017 г.

**Вопрос 4. Утверждение сметы расходов на капитальный ремонт** (по предложению Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы)**.**

***Пояснение:*** Сметы на проведение работ по капитальному ремонту входят в состав проектной документации, которая будет разработана в соответствии с решениями собственников помещений по вопросам 1 и 3 повестки дня общего собрания.

Региональный оператор может оплачивать стоимость услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного на счете регионального оператора исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт, не превышающую размер предельной стоимости услуг и работ по капитальному ремонту, определенный постановлением Правительства Москвы от 27 февраля 2015 г. 3 86-ПП (ч. 4 ст. 190 ЖК РФ).

Инициаторы общего собрания считают целесообразным утвердить, что 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 Правительства Москвы.

**Вопрос 5. Утверждение источников финансирования капитального ремонта** (по предложению Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы)**.**

***Пояснение:*** Региональный оператор обеспечивает финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного за счет уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме взносов на капитальный ремонт, а в случае недостаточности этих средств - за счет средств регионального оператора, полученных за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, а также за счет иных не запрещенных законом средств (ч. 1 ст. 182 ЖК РФ).

Инициаторы общего собрания считают целесообразным утвердить, что источником финансирования капитального ремонта являются средства фонда капитального ремонта, сформированные на счете Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы за счет уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме взносов на капитальный ремонт, а в случае их недостаточности – средства Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы, полученные за счет взносов на капитальный ремонт собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете Фонда, иные не запрещенные законом средства, привлекаемые Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы в целях проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

**Вопрос 6. Определение лиц, уполномоченных от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты, взаимодействовать с Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы по вопросам проведения капитального ремонта.**

***Пояснение:*** Лицами,уполномоченными от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту и взаимодействовать с Фондом по вопросам проведения капитального ремонта, могут быть любые собственники помещений в многоквартирном доме, а также управляющая организация. Принятие решения по данному вопросу не лишает любого собственника помещения в многоквартирном доме права взаимодействовать с Фондом и не возлагает на избранных лиц полномочий принимать какие-либо решения по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Инициаторы общего собрания предлагают определить лицами, уполномоченными от имени всех собственников помещений участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты, а также взаимодействовать с Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы по вопросам проведения капитального ремонта управляющую организацию ГБУ «Жилищник» и собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в бланке решения по вопросам повестки дня (бюллетене для голосования).

**Вопрос 7. Определение места хранения протокола общего собрания собственников помещений, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование**

***Пояснение:*** Протоколы общих собраний и решения собственников по вопросам, поставленным на голосование, должны храниться в месте или по адресу, которые определены решением данного общего собрания. Хранение протоколов и решений в управе района поможет обеспечить их сохранность и доступность на случай смены управляющей организации, состава совета многоквартирного дома, уполномоченного собственника помещения и др.

Инициаторы общего собрания предлагают определить местом хранения протокола данного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, управу района Чертаново Южное. Вопрос о хранении протоколов в управе согласован.

1. Подготовлен 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 [↑](#footnote-ref-1)