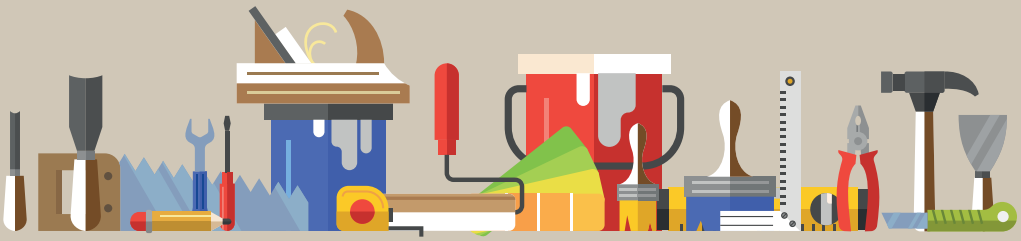
Правительство Москвы
Комитет общественных связей
города Москвы

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА

Капитальный ремонт многоквартирных домов:
решения и действия собственников жилья



Методическое пособие
актуализированная версия

2018 год

УДК 332.8
ББК 65.44

Капитальный ремонт многоквартирных домов: решения и действия собственников жилья. Методическое пособие (актуализированная версия) / Генцлер И.В., Лыкова Т.Б., Прокофьев В.Ю., Гордеев Д.П., Колесников И.В., Ланцев Д.М. Под общей редакцией И.В. Генцлер. – Москва: Фонд «Институт экономики города», 2018. – 215 с.

ISBN 978-5-8130-0183-3

В методическом пособии освещены вопросы законодательного регулирования региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов, возможных решений и действий собственников помещений в многоквартирных домах для организации капитального ремонта общего имущества. Предложены рекомендации по организации, проведению и оформлению результатов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме очно-заочного голосования для принятия различных решений, связанных с формированием фонда капитального ремонта, финансированием и проведением капитального ремонта.

Методическое пособие предназначено в помощь собственникам помещений в многоквартирных домах и другим заинтересованным лицам в городе Москве. Пособие может быть использовано собственниками помещений в многоквартирных домах в других субъектах Российской Федерации с учетом особенностей регионального законодательства о капитальном ремонте многоквартирных домов.

Методическое пособие подготовлено и издано тиражом 3000 экземпляров в рамках программы «Настольная книга жилищного активиста «Капитальный ремонт многоквартирных домов: решения и действия собственников жилья», реализованной Фондом «Институт экономики города» на средства субсидии из бюджета города Москвы, полученной по итогам проведенного в 2015 году Комитетом общественных связей Конкурса для социально-ориентированных некоммерческих организаций.

Методическое пособие актуализировано в марте 2018 года в рамках социально значимого Проекта «Настольная книга жилищного активиста: «Коммуникации и взаимодействие для успешного капитального ремонта», реализуемого на средства субсидии из бюджета города Москвы, полученной по итогам проведенного в 2017 году Комитетом общественных связей Конкурса для социально-ориентированных некоммерческих организаций.

© Фонд «Институт экономики города», 2018

ISBN 978-5-8130-0183-3

Настоящее методическое пособие подготовлено Институтом экономики города в рамках Программы «Настольная книга жилищного активиста «Капитальный ремонт многоквартирных домов: решения и действия собственников жилья», реализованной на средства субсидии из бюджета города Москвы, полученной по итогам проведенного Комитетом общественных связей в 2015 году Конкурса для социально-ориентированных некоммерческих организаций и актуализировано в марте 2018 года в рамках Проекта «Настольная книга жилищного активиста: «Коммуникации и взаимодействие для успешного капитального ремонта», реализуемого на средства субсидии из бюджета города Москвы, полученной по итогам проведенного Комитетом общественных связей в 2017 году Конкурса для социально-ориентированных некоммерческих организаций.

Это пособие предназначено собственникам помещений, которые хотят принимать решения, связанные с проведением капитального ремонта их многоквартирного дома. Такие решения нельзя принять единолично или небольшой группой активных людей. Необходимо объединить большинство собственников в доме для принятия совместных решений. Законодательство, связанное с организацией проведения и финансированием капитального ремонта в многоквартирных домах, кардинальным образом изменилось в декабре 2012 года с появлением в Жилищном кодексе нового раздела IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах». Была создана основа для так называемых региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов. Законодательством предусмотрены варианты организации капитального ремонта как для активных собственников помещений, способных принять на себя ответственность за капитальный ремонт, так и для тех, кто по какой-то причине пока не готов к самостоятельным действиям. И в любом из этих вариантов собственники имеют право на принятие решений.

Создавая данное пособие, авторы стремились доступно рассказать о законодательстве, регулирующем вопросы проведения капитального ремонта, о возможностях собственников в многоквартирных домах принимать решения, связанные с капитальным ремонтом, и дать рекомендации, которые могут помочь собственникам принимать и претворять свои решения в жизнь. Рекомендации основаны на существующем законодательстве и лучшей практике действий собственников.

Авторы надеются, что вопросы, связанные с капитальным ремонтом, действительно представляют интерес для большинства людей, проживающих в многоквартирных домах, и участие в их решении способно объединить собственников помещений в общих интересах на благо своего дома.

Приносим нашу благодарность всем экспертам, принимавшим участие в обсуждении материалов пособия и предоставившим свои замечания, советы и рекомендации по его улучшению. Особая признательность Татьяне Владимировне Варской, Ирине Павловне Шрамко, Константину Петровичу Шишке, Александру Михайловичу Козлову, Нелли Сергеевне Лукиной и Павлу Ивановичу Степуре. Большая благодарность представителям московских товариществ собственников жилья и жилищно строительных кооперативов, поделившихся своим практическим опытом, особенно Алле Геннадьевне Соколовой, Аркадию Викторовичу Войцеховскому, Сергею Александровичу Шиянову и Алиевой Лилии Васильевне.

Содержание

ГЛАВА 1. ЧТО СОБСТВЕННИКАМ ПОМЕЩЕНИЙ НЕОБХОДИМО ЗНАТЬ О НОВОЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЙ СИСТЕМЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ 5

1. Региональная система капитального ремонта многоквартирных домов 5

Что такое региональная система капитального ремонта? 5

Региональная программа капитального ремонта 6

Внесение изменений и актуализация региональной программы 7

Краткосрочный план реализации региональной программы 8

Кто исполняет региональную программу капитального ремонта? 9

Региональный оператор 9

Возможные меры государственной поддержки капитального ремонта 11

2. Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме 12

Почему собственники помещений в многоквартирных домах обязаны платить взносы на капитальный ремонт? 12

Кто обязан платить взносы на капитальный ремонт? 13

Когда у собственников помещений возникает обязанность уплачивать взносы на капитальный ремонт? 15

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт 15

Можно ли приостановить уплату взносов на капитальный ремонт? 16

Социальная поддержка граждан при уплате взносов на капитальный ремонт 17

3. Фонд капитального ремонта 18

Что такое фонд капитального ремонта? 18

На что можно расходовать средства фонда капитального ремонта? 18

Какие виды работ по капитальному ремонту можно оплачивать за счет средств фонда капитального ремонта? 19

Какие услуги и работы можно оплатить за счет взносов на капитальный ремонт в установленном минимальном размере? 20

4. Способы формирования фонда капитального ремонта 22

Какие способы формирования фонда капитального ремонта предлагает законодательство? 22

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете 22

Кто может открыть специальный счет, быть владельцем специального счета? 24

В чем заключаются обязанности владельца специального счета? 25

В каком банке может быть открыт специальный счет? 27

Защита средств на специальном счете 28

Формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора 28

Срок для выбора способа формирования фонда капитального ремонта 31

В каких случаях решение о способе формирования фонда капитального ремонта принимают не собственники помещений в многоквартирном доме? 32

Можно ли изменить способ формирования фонда капитального ремонта? 32

Контроль за выбором способа и формированием фонда капитального ремонта 33

ГЛАВА 2. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ – МЕХАНИЗМ ПРИНЯТИЯ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ РЕШЕНИЙ О КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ 34

Почему решения принимает общее собрание? 34

Кто может быть инициатором общего собрания? 34

Кто голосует на общем собрании 36

Как определить количество голосов собственника помещения на общем собрании? 36

Что такое кворум общего собрания? 39

Оформление доверенности представителя собственника на общем собрании 40

Формы проведения общего собрания: преимущества и недостатки 41

Годовое или внеочередное общее собрание? 44

Почему важно соблюдать требования к порядку проведения общего собрания? 44

Сообщение о проведении общего собрания 45

Вопросы повестки дня общего собрания 46

Включать ли в повестку дня общего собрания вопросы об избрании председателя и секретаря общего собрания, членов счетной комиссии? 47

Организационные вопросы проведения общего собрания 48

Требования к бюллетеню для голосования 50

Документы и материалы по вопросам повестки дня общего собрания 51

Какие формы необходимо подготовить для проведения общего собрания? 51

Примеры форм приложений к протоколу общего собрания 54

Рекомендации по проведению очного обсуждения на общем собрании в форме очно-заочного голосования 62

Рекомендации по приему и обработке письменных решений собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование 63

Требования к оформлению протокола общего собрания 64

Обязательные приложения к протоколу общего собрания 70

До кого нужно довести решения общего собрания и кому передать протокол? 71

ГЛАВА 3. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРИНЯТИЮ РЕШЕНИЙ О ВЫБОРЕ (ИЗМЕНЕНИИ) СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА 73

1. Оценка ситуации для выбора (изменения) способа формирования фонда капитального ремонта 73

2. Подготовка к проведению общего собрания 80

3. Проведение очного обсуждения и голосования в письменной форме по вопросам повестки дня собрания 89

4. Оформление решений общего собрания и доведение их до лиц, определенных законодательством 90

5. Примерные формы документов к общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта 93

6. Вопросы, выносимые на голосование для принятия решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта 114

ГЛАВА 4. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРИНЯТИЮ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ РЕШЕНИЙ О ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ПО ПРЕДЛОЖЕНИЮ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА 116

1. Получение предложения регионального оператора о проведении капитального ремонта 116

2. Подготовка к проведению общего собрания 123

3. Проведение очного обсуждения и голосования в письменной форме по вопросам повестки дня собрания 128

4. Оформление решений общего собрания и доведение их до лиц, определенных законодательством 130

5. Примерные формы документов к общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решений о проведении капитального ремонта по предложению регионального оператора 132

6. Что должны сделать собственники помещений в многоквартирном доме, чтобы обеспечить выполнение работ по капитальному ремонту подрядчиками, привлеченными региональным оператором? 147

7. Контроль за ходом и качеством ремонта, организованного региональным оператором, участие в приемке работ 148

ГЛАВА 5. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОРГАНИЗАЦИИ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ПРИ ФОРМИРОВАНИИ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ 151

1. Возможные подходы к определению исполнителя капитального ремонта 151

2. Получение предложения о проведении капитального ремонта 153

3. Подготовка к проведению первого общего собрания 159

4. Проведение очного обсуждения и голосования в письменной форме по вопросам повестки дня общего собрания 163

5. Оформление решений общего собрания и доведение их до лиц, определенных законодательством 164

6. Подготовка и проведение второго общего собрания 165

7. Что должны сделать собственники помещений в многоквартирном доме, чтобы обеспечить выполнение работ по капитальному ремонту подрядчиками, привлеченными заказчиком (техническим заказчиком)? 166

8. Контроль за ходом и качеством ремонта, организованного техническим заказчиком, участие в приемке работ 166

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Регулирование вопросов капитального ремонта многоквартирных домов законодательством города москвы 169

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 Вопросы, принятие решений по которым является компетенцией общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме 183

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 Справочные и информационные материалы для принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решений, связанных с выбором способа формирования фонда капитального ремонта и проведением капитального ремонта по предложению регионального оператора 196

ГЛАВА 1. ЧТО СОБСТВЕННИКАМ ПОМЕЩЕНИЙ НЕОБХОДИМО ЗНАТЬ О НОВОЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЙ СИСТЕМЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

1. Региональная система капитального ремонта многоквартирных домов

Что такое региональная система капитального ремонта?

В тех случаях, когда в российском законодательстве говорится о «региональной системе капитального ремонта», под этим словосочетанием понимается, что в субъекте Российской Федерации создан устойчивый механизм, обеспечивающий планомерное проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Создание региональной системы капитального ремонта включает в себя следующее:

- принятие региональных нормативных правовых актов, дополняющих положения Жилищного кодекса, по организации проведения и финансирования капитального ремонта многоквартирных домов;
- утверждение региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов и определение порядка ее актуализации и внесения изменений;
- создание специальной организации – регионального оператора, отвечающего за капитальный ремонт тех многоквартирных домов, в которых собственники не взяли это на себя, и организацию его работы;
- установление минимального размера взноса на капитальный ремонт и формирование фондов капитального ремонта по каждому многоквартирному дому;
- проведение собственниками помещений или региональным оператором капитального ремонта многоквартирных домов в соответствии с региональной программой.

Региональная система капитального ремонта – сложный правовой и организационный механизм, объединяющий разработку регионального законодательства и его реализацию через разнообразные практические действия большого количества участников системы - от органов исполнительной власти до собственников помещений в многоквартирных домах.

Создание региональных систем капитального ремонта началось с 2013 года поле того, как Федеральным законом от 25 декабря 2012 г. № 271-ФЗ Жилищный кодекс был дополнен разделом IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», и к настоящему моменту региональные системы капитального ремонта функционируют во всех субъектах Российской Федерации. Собственники помещений в многоквартирном доме по собственному выбору могут играть как пассивную, так и очень активную роль в функционировании региональной системы капитального ремонта на уровне своего дома. В любом случае необходимо понимать, как устроена региональная система капитального ремонта многоквартирных домов, какие права, обязанности и возможности есть у собственников помещений в существующих законодательных и организационных рамках.

В настоящем методическом пособии вы найдете большое количество ссылок на нормы федерального законодательства и законодательства города Москвы. Сами законодательные и нормативные правовые акты можно посмотреть, например, на сайте Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы (www.fond.mos.ru) в разделе «Законодательство». **Выдержки из законодательства города Москвы по вопросам, связанным с капитальным ремонтом многоквартирных домов, приведены в приложении 1.**

Внимание! Поскольку законодательство продолжает изменяться, перед тем как воспользоваться нашими рекомендациями, советуем проверить, не изменились ли те законодательные нормы, на которые мы ссылаемся в этих рекомендациях.

Региональная программа капитального ремонта

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональная программа капитального ремонта) – это, прежде всего, документ планирования, определяющий для каждого многоквартирного дома, какие работы по капитальному ремонту и в какой срок должны быть проведены, а также основа для контроля своевременности проведения капитального ремонта. Кроме того, региональная программа может использоваться для планирования предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирных домов.

Региональная программа[1]:

- утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;
- формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации (включенных в региональную программу);
- содержит перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации (кроме тех домов, в отношении которых есть основания для их не включения в региональную программу, установленные Жилищным кодексом и субъектом Российской Федерации);
- устанавливает перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту (для каждого многоквартирного дома);
- определяет плановый период проведения капитального ремонта (каждого многоквартирного дома).

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы на 2015 - 2044 год[2]охватывает период в 30 лет и включает перечень работ по капитальному ремонту и плановый срок их проведения в более чем 32 тысячах многоквартирных домов.

В московскую региональную программу капитального ремонта не включены (исключаются) многоквартирные дома, в отношении которых определены порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса, а также дома, в которых имеется менее чем 3 квартиры. Для каждого многоквартирного дома, включенного в программу, определены работы по капитальному ремонту и срок проведения каждой работы путем указания трехлетнего периода, в течение которого работа должна быть проведена.

При формировании региональной программы капитального ремонта в Москве очередность проведения капитального ремонта многоквартирных домов (иначе говоря, планируемый срок проведения работ) определялась на основании продолжительности эксплуатации и оценки технического состояния инженерных систем и конструктивных элементов многоквартирного дома.

При определении очередности проведения капитального ремонта использовались данные о годе ввода многоквартирного дома в эксплуатацию (в том числе после проведения реконструкции), о проведении капитального ремонта, оценке технического состояния, сроках эксплуатации лифтов,

[1] ЖК РФ, ст. 168, ч. 1 и 2

[2]Утверждена постановлением Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 832-ПП

содержащиеся в автоматизированной информационной системе Государственной жилищной инспекции города Москвы, других информационных системах, а также в технических паспортах зданий.

С региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы на 2015-2044 годы можно познакомиться на сайте региональной программы капитального ремонта (www.repair.mos.ru),на сайтах Департамента капитального ремонта города Москвы (www.dkr.mos.ru) и Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы (www.fond.mos.ru,в разделе «Региональная программа капитального ремонта», подразделе «Нормативные правовые акты города Москвы» или по ссылке: http://fond.mos.ru/regional-system-overhaul/regulations/1801293/).

Рекомендуем собственникам помещений внимательно посмотреть, какие работы по капитальному ремонту и на какой срок запланированы региональной программой для их дома, чтобы учесть эти сведения при принятии решений.

Получить информацию о планировании капитального ремонта в своем доме в соответствии с региональной программой можно следующим способом:

- на сайте региональной программы капитального ремонта (www.repair.mos.ru) ввести адрес дома в поисковую строку;

- для зарегистрированных на Портале государственных и муниципальных услуг (функций) города Москвы (https://pgu.mos.ru/ru/) в Каталоге услуг в разделе «Жилье, ЖКУ, двор» выбрать «Многоквартирный дом и двор», далее выбрать услугу «Получить сведения Фонда капитального ремонта» и указать адрес дома, номер квартиры (помещения), код плательщика (из Единого платежного документа, при наличии)

– на портале «Наш город» (http://gorod.mos.ru/) в разделе поиска введите адрес своего дома, справа выберите «Многоквартирные дома», далее выберите «Региональная программа капитального ремонта».

Внесение изменений и актуализация региональной программы

Региональная программа должна обновляться (актуализироваться) не реже чем один раз в год[3].

При актуализации из программы будут исключаться многоквартирные дома, которые за прошедший период признаны аварийными и подлежащими сносу, и включаться многоквартирные дома, введенные в эксплуатацию по завершении строительства или реконструкции. Кроме того, могут вноситься изменения по перечню и срокам проведения работ по капитальному ремонту отдельных многоквартирных домов.

Без решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в региональную программу не могут быть внесены изменения, предусматривающие **перенос срока** проведения капитального ремонта многоквартирного дома **на более поздний период**, **сокращение перечня** планируемых услуг и работ по капитальному ремонту[4]. **Исключения** (когда не требуется решение общего собрания) установлены для следующих случаев:

1) сокращение перечня планируемых услуг и работ связано с отсутствием в доме конструктивных элементов, в отношении которых региональной программой запланирован капитальный ремонт;

[3] ЖК РФ, ст. 168, ч. 5
[4] ЖК РФ, ст. 168, ч. 4

2) запланированный вид услуг и (или) работ был проведен ранее и при этом в установленный региональной программой срок не требуется их повторное проведение;
3) собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, не провели необходимый капитальный ремонт общего имущества в установленный срок, решением уполномоченного органа (в Москве - Департамент капитального ремонта города Москвы) фонд капитального ремонта дома передан региональному оператору, после чего устанавливается новый срок проведения капитального ремонта многоквартирного дома;
4) определена невозможность оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в связи с воспрепятствованием их оказанию и (или) выполнению собственниками помещений в многоквартирном доме и (или) лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом (недопуском подрядной организации в помещения в многоквартирном доме и (или) к строительным конструкциям многоквартирного дома, инженерным сетям, санитарно-техническому, электрическому, механическому и иному оборудованию многоквартирного дома);
5) внесение в региональную программу капитального ремонта изменений обусловлено изменением сроков проведения работ по ремонту внутридомовых инженерных систем газоснабжения, ремонту или замене лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации (такие работы могут выполняться в приоритетном порядке с учетом требований к определению плановых периодов проведения указанных работ, которые устанавливаются Правительством Российской Федерации[5]) [6].

Внесение в региональную программу изменений, в том числе связанных с принятием общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решений о переносе срока проведения капитального ремонта, изменения перечня работ по капитальному ремонту, осуществляется в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации[7].

Собственники помещений в многоквартирных домах при необходимости могут принимать решения об изменении сроков и перечня работ по капитальному ремонту в своем доме, на основании которых соответствующие изменения могут вноситься в региональную программу.

Краткосрочный план реализации региональной программы

Органы государственной власти субъекта Российской Федерации обязаны утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта в целях конкретизации сроков проведения капитального ремонта, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта[8].

С 1 января 2017 года краткосрочные планы реализации региональной программы должны утверждаться сроком на три года с распределением по годам в пределах этих трех лет.

---

[5] ЖК РФ, ст. 168, ч.3[1]

[6] ЖК РФ, ст. 168, ч. 4 (п. 4 введен Федеральным законом от 29.07.2017 N 257-ФЗ; п. 5 введен Федеральным законом от 20.12.2017 N 399-ФЗ)

[7] Методические рекомендации по принятию субъектом Российской Федерации решений о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 29 октября 2015 г. № 774/пр

[8] ЖК РФ, ст. 168, ч. 7

Контактная информация по реализации региональной программы:

Департамент капитального ремонта города Москвы:

Сайт: www.dkr.mos.ru

Email: dkr@mos.ru

Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы:

Сайт: www.fond.mos.ru

Электронная приёмная: http://fond.mos.ru/reception/

Единый телефон: +7 (495) 777-77-77

Кто исполняет региональную программу капитального ремонта?

Капитальный ремонт многоквартирных домов в рамках региональной программы проводят[9]:

- **региональный оператор** в части тех многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора;
- **собственники помещений** в многоквартирных домах, формирующие фонды капитального ремонта на специальных счетах.

Именно региональный оператор и собственники помещений обязаны обеспечить своевременное проведение капитального ремонта многоквартирных домов, находящихся в их ответственности, путем принятия необходимых решений в соответствии с обязанностями (полномочиями), установленными законодательством, и осуществления (или поручения выбранному лицу) функций заказчика капитального ремонта.

Субъект Российской Федерации определяет орган исполнительной власти, ответственный за реализацию региональной программы капитального ремонта, который осуществляет контроль проведения запланированных работ в установленный региональной программой срок. В Москве таким уполномоченным органом является Департамент капитального ремонта города Москвы.

Собственникам помещений в многоквартирных домах, принявшим на себя ответственность за своевременное проведение капитального ремонта (формирующим фонд капитального ремонта на специальном счете), необходимо иметь в виду, что **сроки проведения капитального ремонта (отдельных работ по капитальному ремонту), установленные региональной программой - это предельные сроки.** Провести ремонт раньше, чем определено региональной программой, можно, а позже - нельзя без наступления установленных законом последствий. Таким последствием для собственников помещений, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете, и не обеспечивших проведение капитального ремонта в срок, установленный региональной программой, является лишение их возможности формировать фонд капитального ремонта на специальном счете. Решением органов местного самоуправления (в Москве – Департамента капитального ремонта города Москвы) изменяется способ формирования фонда капитального ремонта на способ «у регионального оператора», после чего региональному оператору передаются все уже сформированные на специальном счете средства[10].

Региональный оператор

Региональный оператор – это специализированная некоммерческая организация, специально созданная субъектом Российской Федерации для организации и финансирования капитального ремонта многоквартирных домов, собственники помещений в которых не взяли на себя

[9] ЖК РФ, ст. 168, ч. 1
[10] ЖК РФ, ст. 189, ч. 7

ответственность за проведение капитального ремонта (не приняли решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете). **В Москве региональный оператор – это Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы.**

Региональный оператор обязан провести капитальный ремонт многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на его счете, в объеме и в сроки, предусмотренные региональной программой капитального ремонта[11].

Региональный оператор выполняет следующие функции по организации проведения капитального ремонта многоквартирных домов, фонды капитального ремонта которых формируются на счете регионального оператора[12]:

1) аккумулирует взносы на капитальный ремонт, уплачиваемые собственниками помещений в таких многоквартирных домах, в том числе:
   - представляет собственникам помещений в многоквартирном доме (своими силами или силами третьих лиц) платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт;
   - ведет учет средств, поступивших на счет регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт, отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме;
   - применяет установленные законодательством меры, включая начисление пеней, в отношении собственников помещений в многоквартирном доме, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты ими взносов на капитальный ремонт;
2) осуществляет функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, в том числе:
   - обеспечивает подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту и при необходимости - подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта, утверждает проектную документацию, несет ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов;
   - привлекает для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключает с ними от своего имени соответствующие договоры;
   - контролирует качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации;
   - осуществляет приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе обеспечивает создание соответствующих комиссий;
3) финансирует расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета;
4) взаимодействует с органами государственной власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора.

---

[11] ЖК РФ, ст. 182, ч. 1

[12] ЖК РФ, ст. 171, 180, 182, 183

Региональный оператор может использовать средства, полученные от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на его счете, только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих многоквартирных домах. При этом средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта других многоквартирных домов[13]. Именно поэтому внесение взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора и финансирование региональным оператором капитального ремонта многоквартирных домов «поочереди», установленной региональной программой, часто называют «общим котлом» (хотя можно назвать и «кассой взаимопомощи»).

Оплата административно-хозяйственных расходов регионального оператора осуществляется за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации.

Деятельность регионального оператора регулируется значительным числом федеральных и региональных законодательных и нормативных правовых актов. Контроль соответствия деятельности регионального оператора установленным законодательством требованиям осуществляют федеральные и региональные контрольно-надзорные органы. В Москве деятельность регионального оператора контролируют Государственная жилищная инспекция города Москвы, Главное контрольное управление города Москвы и Департамент капитального ремонта города Москвы.

Убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, подлежат возмещению в размере внесенных взносов на капитальный ремонт в соответствии с гражданским законодательством. Субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах[14].

Возможные меры государственной поддержки капитального ремонта

Жилищный кодекс допускает, что помимо мер социальной поддержки отдельным категориям граждан и адресных субсидий малодоходным собственникам помещений в многоквартирных домах при несении ими расходов на уплату взносов на капитальный ремонт **меры финансовой поддержки капитального ремонта** могут предоставляться товариществам собственников жилья, жилищным кооперативам, управляющим организациям, региональным операторам за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами[15].

Меры финансовой поддержки могут быть предоставлены в форме субсидий на капитальный ремонт, а также может также предоставляться поддержка на предоставление **гарантий, поручительств по кредитам и займам**, если соответствующие средства на реализацию такой поддержки предусмотрены законом субъекта Российской Федерации о бюджете субъекта Российской Федерации[16].

---

[13] ЖК РФ, ст. 179, ч. 3 и 4
[14] ЖК РФ, ст. ЖК РФ, ст. 178, ч. 5 и 6; ст. 188
[15] ЖК РФ, ст. 191, ч. 1
[16] ЖК РФ, ст. 167, ч.1, п. 4

Меры государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта должны **предоставляться независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта**[17].

2. Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

Почему собственники помещений в многоквартирных домах обязаны платить взносы на капитальный ремонт?

Жилищный кодекс установил обязанность собственников помещений в многоквартирном доме ежемесячно уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее – взносы на капитальный ремонт)[18] за исключением случаев, установленных законом.

Эта норма вызвала много дискуссий, возражений, протестов. Решение Конституционного суда Российской Федерации от 12 апреля 2016 года № 10-П поставило точку в спорах по этому вопросу, подтвердив, что положение части 1 статьи 169 Жилищного кодекса не противоречит Конституции Российской Федерации. Обязанность собственников помещений уплачивать взносы на капитальный ремонт обусловлена следующим:

- в соответствии с законодательством собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором[19];
- каждому собственнику квартиры или нежилого помещения в многоквартирном доме принадлежит также доля в общем имуществе в многоквартирном доме[20];
- собственники помещений в многоквартирном доме обязаны нести бремя расходов по надлежащему содержанию общего имущества и его сохранению (включая капитальный ремонт)соразмерно своей доле в праве долевой собственности[21];
- участие каждого собственника помещения в расходах на капитальный ремонт – это обязанность, в том числе перед другими собственниками помещений в доме, исполнение которой обеспечивает сохранность всего дома в целом и каждого конкретного помещения в нем, предотвращение причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственников помещений и других граждан, проживающих в многоквартирном доме.

Конституционный суд признал также право федерального законодателя создавать правовые основы для создания в российских регионах устойчивого механизма финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет организации процесса его планирования и проведения, а также вовлечения в финансирование капитального ремонта средств собственников помещений.

Введение обязательного ежемесячного взноса на капитальный ремонт – это способ накопления средств (и основа для привлечения заемных средств) для финансирования капитального ремонта, поскольку высокая стоимость работ по капитальному ремонту не позволяет собственникам однократно и одномоментно собрать необходимые средства.

---

[17] ЖК РФ, ст. 191, ч. 2

[18] ЖК РФ, ст. 169, ч. 1

[19] Ст. 210 Гражданского кодекса Российской Федерации

[20] Ст. 289 и 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 36 ЖК РФ

[21] Ст. 249 Гражданского кодекса Российской Федерации, ч. 3 ст. 30 и ч. 1 и 2 ст. 39 ЖК РФ

Взносы собственников помещений на капитальный ремонт стали основным источником финансирования капитального ремонта многоквартирных домов в региональных системах капитального ремонта.

Введение обязательных взносов на капитальный ремонт не отменило обязанность бывших наймодателей жилых помещений, по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, нуждавшихся в нем на момент приватизации жилого помещения, установленную статьей 16 Закона «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». Механизм исполнения этой обязанности определен статьей 190[1] Жилищного кодекса, введенной Федеральным законом от 20.12.2017 № 399-ФЗ.

Согласно указанной статье обязанность бывшего наймодателя (органов государственной власти или местного самоуправления, уполномоченных на дату приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме выступать в качестве собственника жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда) провести капитальный ремонт многоквартирного дома существует в случае, если до даты приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме такой многоквартирный дом был включен в перспективный и (или) годовой план капитального ремонта жилищного фонда в соответствии с нормами о порядке разработки планов капитального ремонта жилищного фонда, действовавшими на указанную дату, но капитальный ремонт на дату приватизации первого жилого помещения проведен не был, а также капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме не был проведен позже в период с даты приватизации первого жилого помещения до даты включения такого многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта.

Проведение капитального ремонта бывшими наймодателями заключается в том, что они обязаны перевести средства соответствующих бюджетов на счет регионального оператора либо на специальный счет (в зависимости от реализуемого способа формирования фонда капитального ремонта). Объем переводимых средств должен быть достаточным для проведения капитального ремонта в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда, действовавшими на дату приватизации, исходя из перечня работ и (или) услуг, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации для фондов капитального ремонта, который сформирован из взносов минимального размера[22].

Обязательство бывшего наймодателя по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме не освобождает собственников помещений в многоквартирном доме от уплаты взносов на капитальный ремонт[23].

Кто обязан платить взносы на капитальный ремонт?

Ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме обязаны уплачивать все собственники помещений в многоквартирном доме[24]:граждане, юридические лица, муниципальные образования, субъекты Российской Федерации, Российская Федерация -собственники квартир и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Для собственников квартир взнос на капитальный ремонт включен в **структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги**[25].

От обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт **освобождены** собственники помещений[26]:

---

[22]ЖК РФ, ст. 190.1, ч. 1–3
[23]ЖК РФ, ст. 190.1, ч. 4
[24]ЖК РФ, ст. 169, ч. 1
[25] ЖК РФ, ст. 154, ч. 2, п. 2

- в многоквартирных домах, **признанных аварийными и подлежащими сносу**;
- в многоквартирных домах, в отношении которых принято **решение** органов государственной власти или органов местного самоуправления **об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка**, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом доме (собственники помещений в таком многоквартирном доме освобождаются от обязанности платить взносы на капитальный ремонт, начиная со следующего месяца после принятия соответствующего решения).

В городе Москве от уплаты взносов на капитальный ремонт жилых помещений освобождаются также собственники общего имущества в многоквартирном доме, включенном в программу реновации, со дня ее утверждения[27].

Хотя в соответствии с общим правилом обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома возникает у собственника помещения с момента возникновения права собственности на помещение в этом доме[28], возникновение обязанности по уплате ежемесячных взносов на капитальный ремонт в рамках региональной системы капитального ремонта связано с включением многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта[29]. Иначе говоря, **если многоквартирный дом не включен в региональную программу капитального ремонта, собственники помещений в таком доме не обязаны уплачивать взносы на капитальный ремонт**.

В Москве в региональную программу не включаются многоквартирные дома[30] (и соответственно, собственники помещений в них не обязаны ежемесячно уплачивать взносы на капитальный ремонт):

- в которых имеется **менее чем три квартиры**;
- в отношении которых **определены порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса** этих домов.

Внимание! Рекомендуем собственникам помещений проверить, включен ли их многоквартирный дом в региональную программу (исключен ли после принятия решения о сносе, реконструкции, изъятии земельного участка)!

С июля 2015 года в региональную программу включаются и многоквартирные дома, все помещения в которых принадлежат одному собственнику[31], который также становится обязанным вносить взносы на капитальный ремонт.

Если помещение в многоквартирном доме переходит **к другому собственнику,** к нему также **переходит обязанность предыдущего собственника оплачивать расходы на капитальный ремонт многоквартирного дома,** в том числе обязанность погасить задолженность предыдущего собственника по уплате взносов на капитальный ремонт. Это правило не распространяется на обязанность, не исполненную Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием, являющимися предыдущим собственником помещения в многоквартирном доме[32].

---

[26] ЖК РФ, ст. 169, ч. 2

[27] Закон Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» ст. 7.3 (введена Федеральным законом от 01.07.2017 N 141-ФЗ)

[28] ЖК РФ, ст. 158, ч. 3

[29] ЖК РФ, ст. 169, ч. 3

[30] Постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 832-ПП «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы»

[31] ЖК РФ, ст. 168, ч. 2 , п. 1

[32] ЖК РФ, ст. 158, ч. 3 (в ред. Федерального закона от 29.07.2017 N 257-ФЗ)

Рекомендуем при покупке квартиры проверить, есть ли у продавца задолженность по уплате взносов на капитальный ремонт, и если долг есть, то необходимо решить, кто и как этот долг будет погашать.

Наниматели муниципальных (и государственных) **квартир не платят взносы на капитальный ремонт.** Взносы должны вносить собственники жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда[33]. В Москве взносы на капитальный ремонт за квартиры, находящиеся в собственности города Москвы, уплачивает Департамент городского имущества города Москвы, а за помещения, переданные государственным унитарным предприятиям города Москвы, - сами эти предприятия за собственный счет[34].

Когда у собственников помещений возникает обязанность уплачивать взносы на капитальный ремонт?

Обязанность вносить ежемесячные взносы на капитальный ремонт **возникает** у собственников помещений в многоквартирном доме **по истечении срока,** установленного законом субъекта Российской Федерации, составляющего **не менее 3 и не 8 восьми календарных месяцев** начиная с месяца, следующего за месяцем официального опубликования утвержденной региональной программы капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом[35].

В городе Москве обязанность вносить взносы на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме, включенном в региональную программу, **после истечения 6 календарных месяцев**, начиная со следующего месяца после официального опубликования региональной программы капитального ремонта[36]. Поскольку региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы[37] была опубликована 30 декабря 2014 года, **июль 2015 года стал первым месяцем, за который собственники помещений в многоквартирных домах в Москве должны были внести взносы на капитальный ремонт.**

У собственников помещений в домах-новостройках (лиц, принявших от застройщика по передаточному акту или иному документу помещение в многоквартирном доме), введенных в эксплуатацию после утверждения региональной программы, тоже после окончания определенного срока после включения дома в региональную программу возникает обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт[38]. В Москве этот срок составляет **8 календарных месяцев** после официального опубликования правового акта Правительства Москвы, которым такой многоквартирный дом включен в региональную программу[39].

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт (в расчете на 1 кв. метр общей площади помещений в многоквартирном доме)**устанавливается нормативным правовым актом субъекта**

---

[33] ЖК РФ, ст. 154, ч. 1, п.2

[34]Порядок исполнения обязательств города Москвы как собственника помещений в многоквартирных домах по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, п. 1.3 (утв. постановлением Правительства Москвы от 26 августа 2015 г. № 528-ПП)

[35] ЖК РФ, ст. 169, ч. 3 (в ред. Федерального закона от 20.12.2017 N 399-ФЗ)

[36]Закон г. Москвы от 27 января 2010 г. № 2 «Основы жилищной политики города Москвы», ст. 75, ч. 3.1

[37]Утверждена постановлением Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 832-ПП «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы»

[38] ЖК РФ, ст. 170, ч. 5.1

[39]Постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 833-ПП «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы», п. 4.1(1)

Российской Федерации (далее – минимальный размер взноса).Соответственно, ежемесячный размер взноса на капитальный ремонт каждого собственника помещения в многоквартирном доме определяется путем умножения установленного минимального размера взноса на общую площадь принадлежащего собственнику помещения в многоквартирном доме.

Субъект Российской Федерации вправе установить разные размеры минимального взноса в зависимости от муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом, с учетом типа и этажности многоквартирного дома, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, установленного перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и других факторов[40].

Минимальный размер взноса может ежегодно пересматриваться.

В Москве при утверждении региональной программы капитального ремонта минимальный взнос на капитальный ремонт был установлен для всех многоквартирных домов в размере 15 рублей на квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, а начиная с 1 июля 2017 года минимальный размер взноса повышен до 17 рублей[41].

Собственники помещений в многоквартирных домах не вправе установить и платить взнос на капитальный ремонт в меньшем размере, чем установленный минимальный размер взноса, но они могут на общем собрании принять решение о бóльшем размере взноса на капитальный ремонт дома, чем установленный минимальный размер[42].

Можно ли приостановить уплату взносов на капитальный ремонт?

Жилищный кодекс определил следующие случаи, когда уплата взносов на капитальный ремонт может быть приостановлена:

1) если субъект Российской Федерации установил минимальный размер фонда капитального ремонта на специальном счете[43] и собственники помещений в многоквартирном доме накопили на специальном счете необходимую сумму, они вправе на общем собрании принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт (за исключением тех, кто имеет задолженность по уплате взносов)[44];
2) если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, и какая-то работа, работы по капитальному ремонту, запланированные региональной программой, проведены досрочно не региональным оператором (а, например, управляющей организацией) и не за счет средств регионального оператора или бюджетных средств (а например, за счет платежей собственников помещений управляющей организации по договору управления), и нет необходимости проводить эту работу или работы повторно в срок, установленный региональной программой, то стоимость выполненных работ (но не выше, чем установленная предельная стоимость таких работ) засчитывается региональным оператором в счет уплаты взносов собственниками в будущем периоде[45].

---

[40] ЖК РФ, ст. 156, ч. 8.1

[41] Постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 833-ПП «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы», п. 2 (в ред. постановлений Правительства Москвы от 13.12.2016 N 851-ПП)

[42] ЖК РФ, ст. 169, ч. 1, ст. 156, ч. 8.2, ст. 44, ч. 2, п. 1.1-1

[43] Федеральным законом от 20.12.2017 № 399-ФЗ определена обязанность субъекта РФ устанавливать минимальный размер фонда капитального ремонта на специальном счете (см. ч.8 ст. 170 ЖК РФ в новой редакции)

[44] ЖК РФ, ст. 170, ч. 8

[45] ЖК РФ, ст. 181, ч. 5

Региональный оператор, исходя из размера засчитанной стоимости работ по капитальному ремонту, должен определить, на какой период приостанавливается уплата собственниками взносов в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации[46].

В счет уплаты собственниками помещений взноса на капитальный ремонт по решению общего собрания, общего собрания членов товарищества собственников жилья или членов жилищного кооператива могут направляться доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, в том числе доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, жилищного кооператива[47].

Социальная поддержка граждан при уплате взносов на капитальный ремонт

Собственники помещений с низкими доходами могут получить субсидию для уплаты взносов на капитальный ремонт. Расходы на уплату взноса на капитальный ремонт (исходя из установленного минимального размера взноса) включаются в размер регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг, который применяется при начислении субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг[48].

Кроме того, в соответствии с Жилищным кодексом[49], законом субъекта Российской Федерации может быть установлена компенсация расходов на уплату взноса на капитальный ремонт одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим определенного возраста. Согласно Закону города Москвы № 10 от 23.03.2016 «О мерах социальной поддержки по оплате взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в городе Москве» меры поддержки по оплате взноса на капитальный ремонт предоставляются неработающим гражданам, проживающим одиноко или в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, и достигшим возраста 70 лет и 80 лет, с 1 января 2016 года.

Постановлением Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 833-ПП установлено, что меры социальной поддержки отдельных категорий граждан по оплате жилого помещения распространяются на оплату взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, а также установлены скидки в размере 50 процентов по оплате взноса на капитальный ремонт ряду категорий граждан, начиная с 1 июля 2015 года. Отдельным категориям граждан, не имеющим права на предоставление мер социальной поддержки по оплате жилого помещения, может предоставляться социальная поддержка адресного характера в установленном порядке.

В целом в настоящее время 52 категории граждан имеют право на предоставление мер поддержки при уплате взносов на капитальный ремонт (см. информацию на сайте Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы по ссылке: http://fond.mos.ru/regional-system-overhaul/benefits-to-pay-contributions-for-the-overhaul-.php).

Контактная информация по вопросам начисления взносов на капремонт

Единая справочная служба Мэрии Москвы – 8 (495) 777-77-77 по вопросам:
- реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы;

[46] Порядок зачета средств в размере, равном стоимости ранее оказанных отдельных услуг и (или) выполненных отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме утвержден постановлением Правительства Москвы от 6 июня 2016 г. N 306-ПП
[47] ЖК РФ, ст. 169, ч. 4
[48] ЖК РФ, ст. 159, ч. 6
[49] ЖК РФ, ст. 169, ч. 2.1

- начисления и расчета взносов на капитальный ремонт;
- расчета и предоставления льгот и субсидий;
- льгот и субсидий.

Найти МФЦ своего района можно по ссылке: Центры государственных услуг г. Москвы «Мои документы» (www.pgu.mos.ru/ru/mfc)

Сайт ГКУ ГЦЖС по вопросам льгот и субсидий (www.subsident.ru)

Сайт «Портал государственных и муниципальных услуг города Москвы (https://pgu.mos.ru/ru/), раздел «Жилье, ЖКУ, двор». Выбрать опцию «Предоставление гражданам субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг»

3. Фонд капитального ремонта

Что такое фонд капитального ремонта?

Фонд капитального ремонта – это средства, накапливаемые для оплаты расходов по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (*не путайте с наименованием московского регионального оператора!*). Собственно, **обязательные взносы на капитальный ремонт введены для того, чтобы для каждого многоквартирного дома,** включенного в региональную программу капитального ремонта, **формировался фонд капитального ремонта.** Именно обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт в установленном минимальном размере являются основным источником формирования фонда капитального ремонта.

В фонд капитального ремонта кроме взносов на капитальный ремонт включаются также:

- пени, уплаченные собственниками помещений за просрочку по уплате взносов;
- проценты, начисленные банком за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, счете, счетах регионального оператора,
- доходы, полученные от размещения на депозитах временно свободных средств фонда капитального ремонта;
- средства финансовый поддержки, предоставленные на проведение капитального ремонта;
- кредиты и (или) займы, привлеченные собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта[50].

В фонд капитального ремонта по решению общего собрания собственников помещений в доме, общего собрания членов товарищества собственников жилья, общего собрания членов жилищного кооператива можно также перечислять доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в доме, доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, - как в счет уплаты собственниками установленного взноса на капитальный ремонт, так и на формирование части фонда капитального ремонта сверх той, что создается за счет взносов в установленном минимальном размере[51].

На что можно расходовать средства фонда капитального ремонта?

Жилищный кодекс[52] определил, на какие цели могут использоваться средства фонда капитального ремонта:

- оплата услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

[50] ЖК РФ, ст. 170, ч. 1
[51] ЖК РФ, ст. 169, ч. 4
[52] ЖК РФ, ст. 174, ч. 1 и 2

- оплата разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);
- оплата услуг по строительному контролю;
- погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты услуг и работ по капитальному ремонту;
- уплата процентов за пользование кредитами, займами;
- оплата расходов на получение гарантий и поручительств по кредитам и займам на капитальный ремонт многоквартирного дома;
- оплата расходов на снос или реконструкцию многоквартирного дома, включенного в региональную программу, по решению собственников помещений в этом многоквартирном доме в случае признания такого дома аварийным и подлежащим сносу.

В городе Москве взносы, внесенные собственниками жилых помещений в фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, включенном в программу реновации, используются на цели реализации данной программы[53].

Какие виды работ по капитальному ремонту можно оплачивать за счет средств фонда капитального ремонта?

Жилищный кодекс определил, что средства фонда капитального ремонта, сформированные за счет взносов на капитальный ремонт в установленном минимальном размере, могут расходоваться только на определенные виды услуг и работ по капитальному ремонту[54]. Если в фонд капитального ремонта направлялись иные средства, сверх установленного минимального размера взноса, то часть фонда капитального ремонта, сформированная сверх средств взносов в минимальном размере, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме[55] (схема 1).

Форма отчета регионального оператора о формировании фонда капитального ремонта, утвержденная Минстроем России[56], предусматривает учет средств фонда капитального ремонта как исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт, так и в части фонда сверх данных средств. В случае если фонд капитального ремонта формируется на специальном счете, собственникам помещений в многоквартирном доме необходимо определить аналогичный способ учета средств фонда капитального ремонта владельцем специального счета или иным уполномоченным лицом.

---

[53]Закон Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» ст. 7.3 (введена Федеральным законом от 01.07.2017 N 141-ФЗ)
[54] ЖК РФ, ст. 166, ч. 1 и 2
[55] ЖК РФ, ст. 166, ч. 3; ст. 169, ч. 4
[56]Приказ Минстроя России от 30 декабря 2015 г. № 965/пр

ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Средства, сформированные за счет:
- взносов на капитальный ремонт в установленном минимальном размере;
- пеней за несвоевременную уплату взносов в установленном минимальном размере;
- иных средств, внесенных в счет уплаты взносов в установленном минимальном размере

Средства, сформированные за счет:
- превышения взносов на капитальный ремонт над взносами в установленным минимальном размере;
- пеней за несвоевременную уплату взносов в части превышения над взносами в установленном минимальном размере;
- процентов, начисленных банком на остаток средств на специальном счете;
- доходов от передачи в пользование общего имущества в многоквартирном доме;
- доходов от размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта;
- доходов ТСЖ, кооператива;
- иных не запрещенных законом средств

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

- **Оплата услуг и работ по капитальному ремонту, предусмотренных**
  - частью 1 статьи 166 ЖК РФ;
  - нормативным правовым актом субъекта РФ
- **Погашение кредитов, займов**, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг и работ
- **Уплата процентов за пользование этими кредитами, займами**

- **Финансирование любых услуг и работ по капитальному ремонту**
- **Оплата расходов на получение гарантий и поручительств по кредитам и займам на проведение капитального ремонта**
- **Погашение кредитов, займов,** полученных и использованных в целях **оплаты услуг и работ по капитальному ремонту, не входящих в перечень, определенный частью 1 статьи 166 ЖК РФ и нормативным правовым актом субъекта РФ;**
- **Уплата процентов за пользование этими кредитами, займами**

Схема 1. Использование средств фонда капитального ремонта для финансирования услуг и работ по капитальному ремонту

Какие услуги и работы можно оплатить за счет взносов на капитальный ремонт в установленном минимальном размере?

Перечень услуг и работ, которые могут оплачиваться за счет средств, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленный Жилищным кодексом[57], включает:

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

2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;

3) ремонт крыши;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

5) ремонт фасада;

[57] ЖК РФ, ст. 166 ч. 1

6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Жилищный кодекс дал право субъекту Российской Федерации своим нормативным правовым актом дополнить данный перечень услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству крыши с невентилируемой на вентилируемую, устройству выходов на кровлю, установке автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, установке коллективных (общедомовых) приборов учета и узлов регулирования потребления коммунальных ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) и другими видами услуг и (или) работ[58].

В Москве постановлением Правительства Москвы[59] установлен следующий перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту, финансируемых за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт:

1. Ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.

2. Ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения.

3. Ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения.

4. Ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения (горячего и холодного водоснабжения).

5. Ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения (канализации).

6. Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт.

7. Ремонт крыши.

8. Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

9. Ремонт фасада.

9(1). Замена оконных блоков, расположенных в помещениях общего пользования в многоквартирном доме.10. Ремонт фундамента.

11. Ремонт внутридомовой системы дымоудаления и противопожарной автоматики, ремонт пожарного водопровода.

12. Ремонт или замена мусоропровода, расположенного в местах общего пользования в многоквартирном доме.

13. Ремонт или замена внутреннего водостока.

14. Разработка и проведение экспертизы проектной документации, в том числе авторский надзор за проведением работ по сохранению объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, научное руководство проведением указанных работ в случае проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, являющихся объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия, осуществление строительного контроля, проведение оценки соответствия лифтов требованиям технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов» (ТР ТС 011/2011 от 18 октября 2011 г.№ 824).

15. Ремонт подъездов, направленный на восстановление их надлежащего состояния и проводимый при выполнении иных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Собственникам помещений перед принятием решения о финансировании какого-либо вида работ по капитальному ремонту за счет средств фонда капитального ремонта необходимо

---

[58] ЖК РФ, ст. 166, ч. 2 (в ред. Федерального закона от 29.07.2017 N 257-ФЗ)

[59] Постановление Правительства Москвы от 20 декабря 2014 г. № 833-ПП, приложение (в ред. постановления Правительства Москвы от 20.12.2016 N 892-ПП, от 06.07.2016 N 390-ПП)

удостовериться, что эта работа может быть оплачена за счет средств, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт. В противном случае необходимо определить, включает ли фонд капитального ремонта часть средств, сформированных за счет иных средств, достаточно ли этих средств для оплаты желаемой работы, есть ли необходимость в принятии решения об установлении дополнительного взноса на капитальный ремонт.

4. Способы формирования фонда капитального ремонта

Какие способы формирования фонда капитального ремонта предлагает законодательство?

Жилищный кодекс[60]определил только **два способа формирования фонда капитального ремонта** многоквартирного дома:

1) **перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет** в банке, открытый для конкретного многоквартирного дома лицом, выбранным собственниками помещений (далее – формирование фонда капитального ремонта на специальном счете, способ «специальный счет»);

2) **перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора** – специализированной некоммерческой организации, созданной субъектом Российской Федерации (далее – формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора, способ «у регионального оператора»).

Эти два способа формирования фонда капитального ремонта существенно различаются, прежде всего, тем, на какой банковский счет собственники помещений в многоквартирном доме перечисляют ежемесячные взносы на капитальный ремонт, кому принадлежат накапливаемые средства, и кто ими распоряжается, на капитальный ремонт какого или каких многоквартирных домов средства фонда капитального ремонта могут использоваться.

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете означает, что собственники помещений в многоквартирном доме перечисляют взносы на капитальный ремонт на специальный счет в банке, и фонд капитального ремонта формируется **в виде денежных средств**, находящихся на таком специальном счете[61].

Слово «специальный», используемое для обозначения банковского счета, на котором формируется фонд капитального ремонта, означает, что законодательством установлены особые условия для открытия такого счета и совершения операций со средствами на таком банковском счете.

Главная особенность специального счета, на котором формируется фонд капитального ремонта, состоит в том, что, независимо от того, какое юридическое лицо открыло такой банковский счет (на чье имя открыт специальный счет, кто является владельцем специального счета), **денежные средства, которые находятся на специальном счете, принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме**[62]и именно они принимают на общем собрании решения об использовании средств, находящихся на специальном счете.

---

[60] ЖК РФ, ст. 170, ч. 3
[61] ЖК РФ, ст. 170, ч. 3, п. 1
[62] ЖК РФ, ст. 36.1, ч. 1

Права собственников помещений на денежные средства на специальном счете аналогичны праву общей долевой собственности собственников помещений на общее имущество в многоквартирном доме[63]:

- право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение;
- собственник помещения в многоквартирном доме не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете;
- при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю такого помещения переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете.

Доля собственника помещения в многоквартирном доме на денежные средства на специальном счете пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственником этого помещения (и предыдущим собственником помещения, если такой был и платил взносы).

Эти положения Жилищного кодекса означают, что собственник не может забрать уплаченные им взносы на капитальный ремонт из фонда капитального ремонта. Никто из собственников помещений не может самостоятельно распоряжаться своей долей средств фонда капитального ремонта и единолично решать, на что, как и когда истратить свою долю средств**. Для расходования средств со специального счета необходимо решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.**

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе формировать фонд капитального ремонта только на **одном специальном счете**. На специальном счете могут накапливаться средства фонда капитального ремонта **только одного многоквартирного дома**[64]. Иными словами, установлено правило «**один дом – один специальный счет»**. Если товарищество собственников жилья объединяет несколько многоквартирных домов, то оно не может открыть один специальный счет на все дома, входящие в это ТСЖ. В любом таком доме собственники помещений могут принять решение о выборе товарищества владельцем специального счета, и специальный счет должен быть открыт отдельно на такой дом. Средства со специального счета могут **расходоваться только на проведение капитального ремонта того многоквартирного дома, собственники помещений в котором сформировали фонд капитального ремонта на этом счете**, и не могут расходоваться на капитальный ремонт других многоквартирных домов (схема 2).

Схема 2. Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете

[63] ЖК РФ, ст. 36.1, ч. 3, 4 и 5
[64] ЖК РФ, ст. 175, ч. 4

Таким образом, средства фонда капитального ремонта на специальном счете обособлены от средств каждого отдельного собственника помещения в доме, средств организации, управляющей многоквартирным домов, средств владельца специального счета. Это средства целевого использования. Средства фонда капремонта всегда доступны для собственников помещений в доме и могут использоваться в случае необходимости для проведения работ по капитальному ремонту, даже если планируемый региональной программой срок проведения этих работ еще не наступил.

При способе «специальный счет» собственники помещений в многоквартирном доме сами определяют порядок решения всех вопросов, связанных с формированием фонда капитального ремонта и организацией проведения капитального ремонта: кто и как будет выставлять платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт, готовить технические задания на разработку проектной документации и выполнение работ, отбирать подрядчиков, контролировать их работу и осуществлять приемку. Возможности собственников влиять на проведение капитального ремонта дома очень большие, но реализация этих возможностей требует принятия на общем собрании решений по большому числу вопросов.

Кто может открыть специальный счет, быть владельцем специального счета?

Специальный счет в банке открывает юридическое лицо, которое выбирают собственники помещений[65] (это лицо в законодательстве определено как «владелец специального счета», потому что счет открывается на имя данного юридического лица). Жилищный кодекс определил, какое юридическое лицо может быть владельцем специального счета[66]. Владельцем специального счета может быть:

- товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное в одном многоквартирном доме или в нескольких многоквартирных домах, расположенных на земельных участках с общей границей, на которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, предназначенные для совместного использования собственниками помещений в данных домах;
- осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;
- управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления;
- региональный оператор.

Только в отношении регионального оператора Жилищный кодекс определил, что он не вправе отказать собственникам помещений в многоквартирном доме в открытии на свое имя специального счета[67]. С остальными юридическими лицами собственникам помещений необходимо предварительно (до принятия решения о выборе их владельцем специального счета) договориться. На владельца специального счета законодательство налагает ряд обязанностей, поэтому не все управляющие организации или товарищества соглашаются быть владельцем специального счета.

Собственники помещений имеют право и возможность принять решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете независимо от того, каким способом и каким лицом управляется многоквартирный дом. Способ управления может влиять только на выбор владельца специального счета – или лицо, управляющее многоквартирным домом, или региональный оператор.

[65] ЖК РФ, ст. 170, ч. 4, п. 4
[66] ЖК РФ, ст. 175, ч. 2 и 3
[67] ЖК РФ, ст. 180, ч. 1, п. 2

Если в доме не создано товарищество собственников жилья, владельцем специального счета может быть управляющая организация или региональный оператор. Если в доме создано ТСЖ, владельцем специального счета может быть ТСЖ или региональный оператор. Выбор владельца специального счета – это, главным образом, вопрос доверия к тому или иному юридическому лицу. Владелец специального счета может быть заменен решением общего собрания.

Жилищный кодекс определил исключение, когда владелец специального счета выбирается не собственниками помещений, а определяется органом местного самоуправления (в Москве – Департаментом капитального ремонта города Москвы), который принимает решение об определении владельцем специального счета регионального оператора. Это происходит в случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме в течение 2 месяцев не было принято и реализовано решение о выборе нового владельца специального счета после прекращения управления многоквартирным домом лицом, являвшимся владельцем специального счета[68].

К новому владельцу специального счета, определенному решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или органом местного самоуправления с момента принятия такого решения переходят все права и обязанности прежнего владельца специального счета[69]. Это означает, что при смене владельца специального счета нет необходимости менять сам специальный счет, он остается тем же самым, если только собственники не захотят поменять банк, в котором открыт специальный счет. Порядок передачи специального счета от одного владельца к другому должен быть установлен банковским законодательством. Если же собственники хотят поменять банк, в котором открыт специальный счет, то в таком случае прежний специальный счет должен быть закрыт, а средства переведены на новый специальный счет, открытый в другом банке.

В чем заключаются обязанности владельца специального счета?

В соответствии с Жилищным кодексом владелец специального счета обязан:

- обратиться в российскую кредитную организацию с заявлением об открытии специального счета – не позднее 15 дней с даты уведомления его о том, что он определен владельцем специального счета, если более ранний срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме[70];
- представить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта (с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений), справки банка об открытии специального счета – в течение 5 рабочих дней с момента открытия специального счета[71];
- вести учет средств, поступивших на специальный счет в соответствии с установленными правилами[72];
- представлять в орган государственного жилищного надзора в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, сведения о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, сведения о размере средств, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт, сведения о размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счета, сведения о размере остатка средств на специальном счете, сведения о заключении договора займа и (или)

[68] ЖК РФ, ст. 175, ч. 8 и 9
[69] ЖК РФ, ст. 175, ч. 10
[70] ЖК РФ, ст. 170, ч. 5
[71] ЖК РФ, ст. 172, ч. 1
[72] ЖК РФ, ст. 177, ч. 7

кредитного договора на проведение капитального ремонта с приложением заверенных копий таких договоров[73];

- предоставлять по требованию любого собственника помещения в многоквартирном доме информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, обо всех операциях по специальному счету, вести учет средств, поступивших на специальный счет, в соответствии с установленными Жилищным кодексом правилами[74];
- в соответствии с решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме давать указания банку о перечислении со специального счета денежных средств в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также в счет возврата кредитов, займов и на уплату процентов по кредитам займам, полученным на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме[75];
- на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме разместить временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации, соответствующей требованиям, установленным частью 2 статьи 176 Жилищного кодекса[76];
- осуществлять контроль соответствия российской кредитной организации требованиям, установленным частью 2 статьи 176 Жилищного кодекса и, в случае если российская кредитная организация, в которой открыт специальный счет, перестает соответствовать указанным требованиям:
    - уведомить в письменной форме и с использованием Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости принятия решения о выборе иной российской кредитной организации для открытия специального счета – в течение 15 дней с момента размещения соответствующей информации Центральным банком Российской Федерации;
    - самостоятельно определить российскую кредитную организацию, в случае если в установленный 2-месячный срок собственники помещений не приняли решения о выборе иной российской кредитной организации, а также в случае неполучения копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, созванного по этому вопросу;
    - в течение 15 дней с определения иной российской кредитной организации открыть специальный счет с уведомлением собственников помещений в многоквартирном доме, органов государственного жилищного надзора об открытии нового специального счета, в том числе в электронной форме с использованием ГИС ЖКХ[77];
- при получении уведомления органа государственного жилищного надзора о наличии задолженности в фонд капитального ремонта в размере более 50 % от размера начисленных взносов на капитальный ремонт предпринять меры, направленные на ее погашение, включая:
    - не позднее 5 дней проинформировать в письменной форме и с использованием ГИС ЖКХ собственников помещений в данном многоквартирном доме, имеющих задолженность, о наличии задолженности, необходимости ее погашения в срок не более чем пять месяцев с момента поступления владельцу специального счета

[73] ЖК РФ, ст. 172, ч. 3 (в ред. Федерального закона от 28.12.2016 N 498-ФЗ)
[74] ЖК РФ, ст. 177, ч. 7 (в ред. Федеральных законов от 20.12.2017 N 399-ФЗ)
[75] ЖК РФ, ст. 177, ч. 4 и 5
[76] ЖК РФ, ст. 175.1, ч. 1
[77] ЖК РФ, ст. 176, ч. 2.1

соответствующего уведомления и о последствиях, предусмотренных Жилищным кодексом в связи с непогашением задолженности в установленный срок;

- инициировать проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в целях принятия решения о порядке погашения задолженности – при непогашении такой задолженности за 2 месяца до истечения установленного срока[78];

- подать заявление в банк о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных средств на счет регионального оператора или на новый специальный счет – в течение 10 дней после получения решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта либо о замене кредитной организации для открытия специального счета[79];
- перечислить средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора – в течение 5 дней после вступления в силу решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, в течение 1 месяца с момента получения решения органа местного самоуправления о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора[80];
- при изменении способа формирования фонда капитального ремонта передать региональному оператору все имеющиеся у него документы и информацию, связанную с формированием фонда капитального ремонта, в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации[81];
- передать новому владельцу специального счета документы, связанные с открытием и ведением специального счета, в том числе договоры с российской кредитной организацией, в которой открыт специальный счет, документы, представляемые в органы государственного жилищного надзора, и иные документы, связанные с осуществлением деятельности владельца специального счета, а также договоры займа и (или) кредитные договоры, по которым погашение соответствующих займов и (или) кредитов осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет (при их наличии) – в течение 3 дней с даты принятия решения о выборе владельца специального счета[82].

В каком банке может быть открыт специальный счет?

Специальный счет может быть открыт только в кредитной организации – российском банке, соответствующем требованиям, установленным частью 2 статьи 176 Жилищного кодекса. До конца 2017 года таким требованием была величина собственных средств (капитала) не менее 20 млрд. рублей. По состоянию на 1 октября 2017 г. в список кредитных организаций, удовлетворяющих требованиям Жилищного кодекса для открытия специальных счетов, входило 55 банков.

Федеральным законом от 20.12.2017 № 399-ФЗ в данную норму было внесено изменение и требования к банкам, в которых могут быть открыты специальные счета, теперь устанавливаются Правительством Российской Федерации[83]. Решение о том, в каком банке (из числа

[78] ЖК РФ, ст. 173, ч. 8 и 9
[79] ЖК РФ, ст. 176, ч. 4 и 5
[80] ЖК РФ, ст. 173, ч. 6 и 10
[81] ЖК РФ, ст. 173, ч. 7
[82] ЖК РФ, ст. 175, ч. 12
[83] ЖК РФ, ст. 176, ч. 2

соответствующих требованиям Жилищного кодекса) открыть специальный счет, принимает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме[84].

Информация о банках, соответствующих требованиям Жилищного кодекса для открытия специальных счетов, ежеквартально размещается на официальном сайте Центрального банка Российской Федерации в разделе «Информация по кредитным организациям» (http://www.cbr.ru/credit/) под заголовком «Информация о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям к размеру собственных средств (капитала), установленным частью 2 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации и частью 6.1 статьи 20 Федерального закона «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

Защита средств на специальном счете

Защита средств фондов капитального ремонта на специальных счетах в настоящее время обеспечена тем, что открывать специальные счета можно только в крупных, а значит, наиболее устойчивых российских банках. Кроме того, Жилищный кодекс ограничил перечень возможных операций со средствами на специальном счете[85]. Банк осуществляет контроль за операциями по специальному счету, их соответствием требованиям Жилищного кодекса.

Поскольку денежные средства, находящиеся на специальном счете, не являются собственностью владельца специального счета, на них не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета (кроме обязательств по договорам на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту, заключенным на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме). **В случае признания владельца специального счета банкротом, денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу**[86].

Таким образом, **деньги со специального счета** могут быть израсходованы **только на цели, связанные с капитальным ремонтом** общего имущества в многоквартирном доме, и **только по решению общего собрания собственников помещений** в таком доме. Это значит, что права собственников помещений на средства фонда капитального ремонта, находящиеся на специальном счете, достаточно хорошо защищены от нецелевого использования владельцем специального счета.

С целью защиты накапливаемых на специальном счете средств от инфляции в июле 2016 года в Жилищный кодекс внесены изменения, позволяющие размещать эти средства **на специальном депозите** на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме[87]. Доходы, полученные от размещения на специальном депозите временно свободных средств фонда капитального ремонта, возвращаются на специальный счет и используются только в целях финансирования расходов по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора

Формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора означает, что взносы собственников помещений в многоквартирном доме перечисляются на счет специализированной некоммерческой организации, созданной субъектом Российской Федерации для организации проведения капитального ремонта многоквартирных домов[88].

---

[84] ЖК РФ, ст. 170, ч. 4, п. 5;
[85] ЖК РФ, ст. 177
[86] ЖК РФ, ст. 175, ч. 6 и 7
[87] ЖК РФ, ст. 175.1
[88] ЖК РФ, ст. 178, ч. 1 и 2

В городе Москве таким региональным оператором является Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы, созданный постановлением Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 834-ПП «Об учреждении Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы» (далее также – Фонд). Учредителем Фонда является Правительство Москвы в лице Департамента капитального ремонта города Москвы.

Главной особенностью формирования фонда капремонта на счете регионального оператора является то, что **взносы на капитальный ремонт, которые собственники перечисляют региональному оператору, становятся имуществом регионального оператора**[89], а фонд капитального ремонта формируется в виде **обязательственных прав собственников помещений** в многоквартирном доме в отношении регионального оператора[90].Это означает, что у собственников помещений вместо права на денежные средства появляется право требовать от регионального оператора выполнения капитального ремонта многоквартирного дома в объеме и сроки, определенные региональной программой капитального ремонта[91].

Региональный оператор обязан вести учет средств, поступивших ему в виде взносов собственников помещений на капитальный ремонт отдельно по каждому собственнику помещений в многоквартирном доме, а также по каждому многоквартирному дому, то есть вести учет фондов капитального ремонта, а также учет средств, израсходованных на капитальный ремонт дома и погашение собственниками задолженности за проведенный капитальный ремонт[92]. Региональный оператор по запросу предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме, а также лицу, ответственному за управление многоквартирным домом, сведения по формированию и расходованию средств фонда капитального ремонта, который формируется у регионального оператора, а также ежеквартально размещает отчет, содержащий данные сведения, на своем сайте[93].

Фактически сформированный фонд капитального ремонта многоквартирного дома при способе «у регионального оператора» - это только цифра в системе учета регионального оператора. Взносы на капитальный ремонт уплачиваются собственниками помещений в разных многоквартирных домах на один и тот же банковский счет регионального оператора. Все поступающие региональному оператору средства (за исключением некоторой доли, обеспечивающей финансовую устойчивость организации) постоянно расходуются им на финансирование региональной программы капитального ремонта.

Региональный оператор вправе расходовать средства, полученные за счет платежей собственников помещений в одних многоквартирных домах, на проведение капитального ремонта других многоквартирных домов, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора[94] (схема 3). В случае если для финансирования капитального ремонта какого-то дома в срок, определенный региональной программой, недостаточно средств в фонде капитального ремонта этого дома, региональный оператор использует для оплаты капитального ремонта средства, полученные от собственников помещений в других многоквартирных домах, в которых в этом году ремонт проводиться не будет[95]. Именно поэтому способ формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора часто называют «общий котёл». Региональному оператору не нужно согласие

[89] ЖК РФ, ст. 179, ч. 1, п. 2
[90] ЖК РФ, ст. 170, ч. 3, п. 2
[91] ЖК РФ, ст. 182, ч. 1
[92] ЖК РФ, ст. 183, ч. 1 и 2
[93] ЖК РФ, ст. 183, ч. 3 и 4
[94] ЖК РФ, ст. 179, ч. 4
[95] ЖК РФ, ст. 182, ч. 1

собственников помещений в других домах, чтобы использовать средства их фондов капитального ремонта на ремонт многоквартирного дома, потому что по закону все средства фондов капитального ремонта являются средствами регионального оператора, и он распоряжается ими самостоятельно для финансирования региональной программы капитального ремонта.

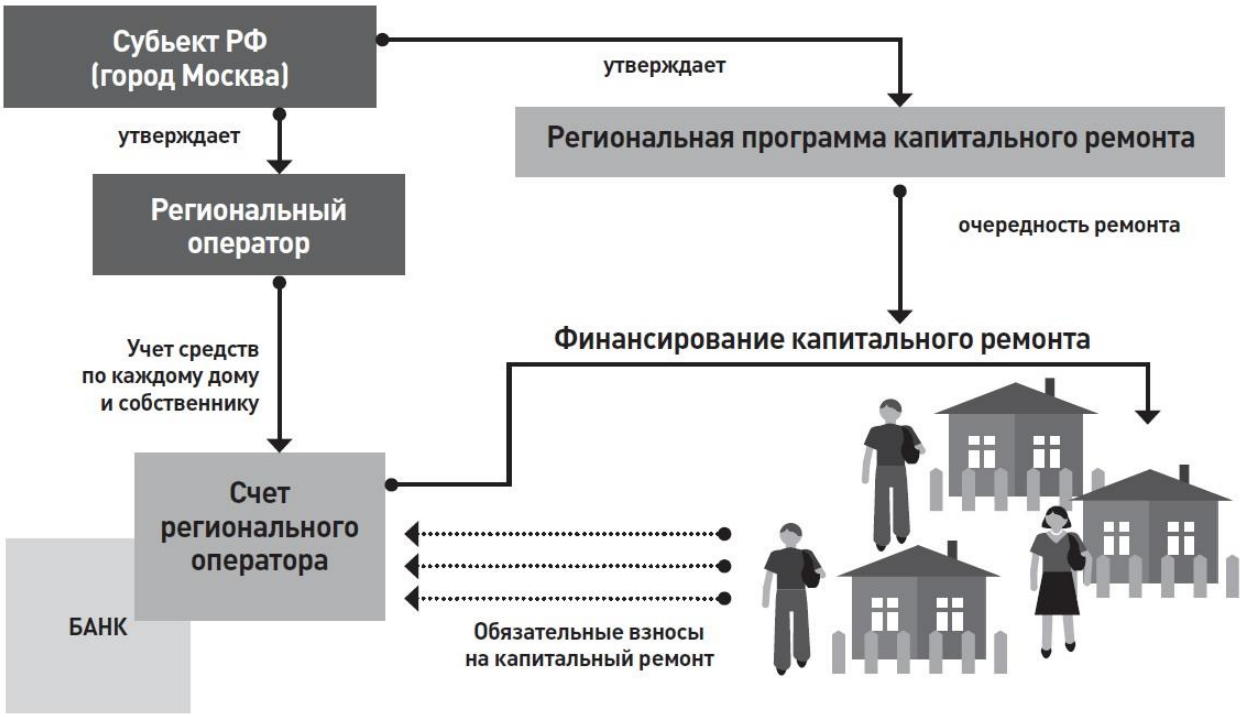


Схема3. Формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора

Если стоимость капитального ремонта многоквартирного дома превышает сформированный собственниками помещений фонд капитального ремонта, считается, что региональный оператор предоставляет собственникам помещений рассрочку по оплате проведенного капитального ремонта[96]. Собственники помещений в доме, на ремонт которого израсходовано средств больше, чем было в фонде капитального ремонта, возмещают региональному оператору возникшую задолженность последующими взносами на капитальный ремонт[97].

Региональный оператор в проведении капитального ремонта руководствуется утвержденной региональной программой. Не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года проведения ремонта региональный оператор должен сделать собственникам помещений предложение 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 ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации[98].

Собственники помещений в течение 3 месяцев после получения предложения регионального оператора (если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) обязаны его рассмотреть и принять на общем собрании решения, связанные с проведением капитального ремонта:

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

[96] ЖК РФ, ст. 183, ч. 2, п. 2
[97] ЖК РФ, ст. 182, ч. 7
[98] ЖК РФ, ст. 189, ч. 3 (в ред. Федерального закона от 29.07.2017 N 257-ФЗ)

- о предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенной субъектом РФ в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 190 Жилищного Кодекса;
- о лице, от имени всех собственников помещений уполномоченном участвовать в приемке работ и подписывать соответствующие акты[99].

Если собственники помещений примут решения, не соответствующие действующей региональной программе (по перечню или срокам работ), региональный оператор будет их исполнять только после того, как на основании решения общего собрания будут внесены изменения в региональную программу.

При способе формирования фонда капитального ремонта «у регионального оператора» собственники помещений имеют возможность принимать отдельные решения, связанные с проведением капитального ремонта, и участвовать в контроле выполнения работ. Но, в целом, данный способ предназначен для организации проведения капитального ремонта даже в тех случаях, когда собственники помещений не принимают никаких решений и ни в чем не участвуют, кроме уплаты обязательных взносов на капитальный ремонт. Например, только для способа «у регионального оператора» законодатель предусмотрел, что если собственники помещений в установленный срок не приняли необходимых решений о проведении капитального ремонта по предложению регионального оператора, решение в соответствии с региональной программой принимает орган местного самоуправления (в Москве – Департамент капитального ремонта города Москвы), уведомив собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятом решении[100].

Срок для выбора способа формирования фонда капитального ремонта

Право выбора способа формирования фонда капитального ремонта принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме[101].

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не позже, чем через шесть месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом[102]. В Москве этот срок – **пять месяцев**[103]**,** поэтому до 1 июня 2015 года москвичи должны были определиться со способом формирования фонда капитального ремонта в своих домах, включенных в региональную программу при ее утверждении.

Для собственников помещений в многоквартирных домах, введенных в эксплуатацию позже утверждения региональной программы (чаще всего это дома-новостройки) и включенных в нее при актуализации региональной программы, действует другое правило: решение о способе формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками не позднее, чем за 3 месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт[104]. В Москве обязанность по уплате взносов у собственников помещений в

---

[99] ЖК РФ, ст. 189, ч. 4 и 5 (в ред. Федерального закона от 29.07.2017 N 257-ФЗ)
[100] ЖК РФ, ст. 189, ч. 6 (в ред. Федеральных законов от 20.12.2017 N 399-ФЗ)
[101] ЖК РФ, ст. 170, ч. 3
[102] ЖК РФ, ст. 170, ч. 5
[103] Постановление Правительства Москвы от 29.12.2014 N 833-ПП, п. 4.1
[104] ЖК РФ, ст. 170, ч. 5.1

таких домах возникает по окончании 8 месяцев после включения дома в программу[105], поэтому срок для выбора способа формирования фонда капитального ремонта тот же самый – 5 месяцев.

Жилищным кодексом[106] установлена обязанность органов местного самоуправления не позднее, чем за месяц до окончания срока, определенного для выбора собственниками помещений способа формирования фонда капитального ремонта, информировать собственников помещений в многоквартирном доме о последствиях непринятия ими решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта и созвать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта. В Москве эта обязанность возложена на управы районов города Москвы, а в новой Москве - префектуры Троицкого и Новомосковского административных округов[107].

Созыв общих собраний органами местного самоуправления – это, прежде всего, донесение до собственников информации и оказание организационного и методического содействия собственникам помещений в принятии важного решения.

В каких случаях решение о способе формирования фонда капитального ремонта принимают не собственники помещений в многоквартирном доме?

Жилищный кодекс определил несколько случаев, когда способ формирования фонда капитального ремонта в отношении многоквартирного дома определяется не собственниками помещений, а **органом местного самоуправления** (в Москве – Департамент капитального ремонта города Москвы), который **принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора** (и прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете):

1) если в срок, установленный для выбора способа формирования фонда капитального ремонта собственниками помещений, они не выбрали или не реализовали выбранный способ[108];
2) если собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, в установленный региональной программой срок не провели капитальный ремонт, и при этом установлена необходимость выполнения какого-либо вида работ, предусмотренных для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта[109];
3) если размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт на специальный счет составляет менее чем 50 % от размера начисленных взносов, и в срок не более 5 месяцев задолженность по уплате взносов не погашена[110].

В последнем случае решение о прекращении формировании фонда капитального ремонта на специальном счете не может быть принято, если за счет средств, поступающих на специальный счет, осуществляется погашение кредита, займа на капитальный ремонт.

Можно ли изменить способ формирования фонда капитального ремонта?

Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время могут изменить существующий способ формирования фонда капитального ремонта решением общего собрания, при условии, что[111]:

---

[105] Постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 833-ПП, п. 4.1 (1)
[106] ЖК РФ, ст. 170, ч. 6 (в ред. Федерального закона от 20.12.2017 N 399-ФЗ)
[107] Постановление Правительства Москвы от 24 февраля 2010 г. № 157-ПП
[108] ЖК РФ, ст. 170, ч. 7
[109] ЖК РФ, ст. 189, ч. 7
[110] ЖК РФ, ст. 173, ч. 8, 9 и 10

– отсутствует невозвращенный кредит, заем, предоставленный на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и погашаемый за счет средств, поступающих на специальный счет;
– отсутствует задолженность (перед региональным оператором) по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Принятое собственниками помещений решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта вступает в силу:

- **через 1 месяц** после направления владельцу специального счета решения общего собрания о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора[112];
- **через 1 год** после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, если меньший срок не установлен законом субъекта Российской Федерации[113] (в Москве такой срок – **3 месяца**[114]).

После вступления в силу решения собственников помещений в течение 5 дней региональный оператор должен перечислить средства фонда капитального ремонта на специальный счет, владелец специального счета – на счет регионального оператора.

Контроль за выбором способа и формированием фонда капитального ремонта

Контроль за выбором собственниками помещений способа формирования фонда капитального ремонта, за формированием фондов капитального ремонта осуществляет орган государственного жилищного надзора (в Москве – Государственная жилищная инспекция города Москвы).

Орган государственного жилищного надзора:

– ведет реестр уведомлений о выбранных собственниками помещений в многоквартирных домах способах формирования фондов капитального ремонта[115];
– ведет реестр специальных счетов;
– информирует орган местного самоуправления и регионального оператора о многоквартирных домах, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта и (или) не реализовали его (для принятия решения об определении способа «у регионального оператора»);
– уведомляет владельца специального счета о необходимости информирования собственников помещений в многоквартирном доме о наличии задолженности, о необходимости погашения такой задолженности и о последствиях, предусмотренных Жилищным кодексом в связи с непогашением задолженности в установленный срок[116];
– уведомляет орган местного самоуправления о непогашенной в срок задолженности в фонд капитального ремонта (для принятия решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта)[117].

---

[111] ЖК РФ, ст. 173, ч. 1 и 2
[112] ЖК РФ, ст. 173, ч. 6 (в ред. Федерального закона от 28.12.2016 N 498-ФЗ)
[113] ЖК РФ, ст. 173, ч. 5
[114] Закон города Москвы от 27 января 2010 г. № 2 «Основы жилищной политики города Москвы», ст. 75, ч. 3.2
[115] ЖК РФ, ст. 172, ч. 4
[116] ЖК РФ, ст. 173, ч.8
[117] ЖК РФ, ст. 173, ч.10

ГЛАВА 2. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ – МЕХАНИЗМ ПРИНЯТИЯ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ РЕШЕНИЙ О КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ

Жилищный кодекс определил, что решения, связанные с капитальным ремонтом общего имущества в многоквартирном доме относятся к компетенции общего собрания собственников помещений в доме. Решения о проведении капитального ремонта, его финансировании, также как и решение о способе формирования фонда капитального ремонта, не могут быть приняты кем-то одним из собственников или группой активных собственников помещений в доме.

Существует много рекомендаций и методических пособий по организации и проведению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Тем не менее, для удобства пользователей настоящим пособием мы решили привести сведения о требованиях законодательства по проведению общих собраний с особым акцентом на недавние изменения и особенности, связанные с принятием решений по вопросам капитального ремонта.

Почему решения принимает общее собрание?

Собственники помещений в многоквартирном доме вольно или невольно объединены тем, что им принадлежит общее имущество в доме. Какие бы решения не принимались в отношении общего имущества, они затрагивают интересы каждого из собственников. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится, чтобы, учитывая мнение всех или большинства собственников, принять совместные решения по наиболее важным вопросам, связанным с общим имуществом в многоквартирном доме. Именно поэтому **общее собрание является органом управления многоквартирным домом**[118].

Жилищный кодекс определил перечень вопросов, решения по которым принимается именно общим собранием, а также количество голосов собственников помещений в доме, которое необходимо для принятия того или иного решения. **Эти сведения обобщены в приложении 2.** Значительная доля вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания, связаны с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Принимая участие в общем собрании, голосуя по вопросам повестки дня общего собрания, собственник участвует в управлении многоквартирным домом. Очень важно, чтобы большинство собственников помещений высказали свое мнение по вопросам, которые вынесены на голосование, тогда решение будет принято и будет отражать позицию большинства.

Говоря о капитальном ремонте многоквартирного дома, необходимо иметь в виду, что если многие собственники не участвуют в общем собрании и решения общим собранием не принимаются, все вопросы будут решать уполномоченные законом органы и организации.

Кто может быть инициатором общего собрания?

Инициатором общего собрания может быть любой собственник помещения в многоквартирном доме[119] или группа собственников (часто такая группа называет себя *инициативной группой*).

Начиная с 30 июня 2015 г.[120] инициатором общего собрания может быть управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом по договору управления[121].

[118] ЖК РФ, ст. 44, ч. 1

[119] ЖК РФ, ст. 45, ч. 4

[120] Вступил в силу Федеральный закон от 29 июня 2015 года № 176-ФЗ

Но ни для товарищества собственников жилья, ни для жилищного кооператива такое полномочие не установлено.

Собственники помещений, обладающие не менее чем 10 процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию или правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива для организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме[122]. При этом именно собственники формулируют вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. Поэтому, хотя мероприятия, необходимые для проведения общего собрания, осуществляет управляющая организация или правление ТСЖ, жилищного кооператива, фактическими инициаторами общего собрания являются собственники помещений. Необходимо иметь в виду, что предварительно решением общего собрания должен быть определен порядок финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения общего собрания управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья, кооператива[123].

Жилищный кодекс определил обязанность органов местного самоуправления в отдельных случаях созвать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Например, **общее собрание для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта созывается органом местного самоуправления** не позднее чем за месяц до окончания срока, установленного для принятия такого решения собственниками помещений, если такое решение не было принято самими собственниками ранее[124].

Инициатором общего собрания может быть владелец специального счета, на котором формируется фонд капитального ремонта многоквартирного дома, в случае если необходимо принятие решения общего собрания о порядке погашения задолженности по уплате взносов на капитальной ремонт[125] или о выборе иной кредитной организации для открытия нового специального счета в случае, если банк, в котором ранее был открыт специальный счет, перестал соответствовать установленным требованиям[126]. В случае если владельцем специального счета является региональный оператор инициировать общее собрание для принятия решения о порядке погашения задолженности в фонд капитального ремонта на специальном счете обязано лицо, управляющее многоквартирным домом[127].

У регионального оператора в настоящее время нет полномочий по созыву общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, фонд капитального ремонта которого формируется на счете регионального оператора, даже в случае, если необходимо принятие решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с предложением, подготовленным региональным оператором.

---

[121] ЖК РФ, ст. 45, ч. 7

[122] ЖК РФ, ст. 45, ч. 6

[123] ЖК РФ, ст. 44, ч. 2, п. 3.5

[124] ЖК РФ, ст. 170, ч. 6

[125] ЖК РФ, ст. 173, ч. 9

[126]ЖК РФ, ст. 176, ч. 2.1

[127]ЖК РФ, ст. 173, ч.9.1 (введена Федеральным законом от 29.07.2017 N 257-ФЗ)

Кто голосует на общем собрании

Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают:

- собственники помещений в данном доме, как лично, так и через своего представителя[128];
- лица, принявшие от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче – в течение 1 года со дня выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию[129]

Как определить количество голосов собственника помещения на общем собрании?

Право голосовать на общем собрании имеют собственники помещений в данном многоквартирном доме[130] (лично или через своего представителя, дав ему соответствующую доверенность), а также в случае, установленном законом - будущие собственники помещений в многоквартирном доме, сданном в эксплуатацию[131].

Каждому собственнику на общем собрании принадлежит определенное количество голосов. Жилищный кодекс не установил, как именно определяется количество голосов каждого собственника, но содержит положения, которые необходимо соблюдать при определении количества голосов:

- количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме[132];
- доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения[133].

Исходя из выше приведенных норм, **количество голосов собственника помещения на общем собрании пропорционально размеру общей площади принадлежащего ему на праве собственности помещения**.

Для определения количества голосов собственника на общем собрании можно использовать любой из двух способов: 1) исходя из общей площади помещения собственника; 2) исходя из доли собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Жилищный кодекс не требует, чтобы собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение о том, как рассчитывается количество голосов собственников, но такое решение может быть принято общим собранием наряду с другими вопросами проведения общих собраний,

---

[128] ЖК РФ, ст. 48, ч. 1

[129] ЖК РФ, ст. 44, ч.1.1

[130] ЖК РФ, ст. 48, ч. 1

[131] В течение года со дня выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию участвовать в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме и принимать решения имеют право лица, принявшие от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче (ч. 1.1 ст. 44 ЖК РФ, введена Федеральным законом от 31.12.2017 № 485-ФЗ)

[132] ЖК РФ, ст. 48, ч. 3

[133] ЖК РФ, ст. 37, ч. 1

принятия решений по которым требует Жилищный кодекс (способ оповещения о собрании, место хранения протоколов общих собраний и др.). Если вопрос о количестве голосов ранее не выносился на голосование (или решение не было принято), инициатор общего собрания может выбрать один из двух указанных выше способов и оповестить собственников помещений, как будет определяться количество принадлежащих им голосов на созываемом общем собрании.

Способ 1. Количество голосов определяется исходя из общей площади помещения принадлежащего собственнику (с учетом его доли в праве собственности на помещение): **каждый квадратный метр общей площади принадлежащего собственнику помещения дает ему 1 голос на общем собрании** (без округления до целого числа голосов).

Пример 1. Общая площадь помещения равна 56,8 кв. м и у помещения единственный собственник. Количество его голосов на собрании – 56,8.

В случае если помещение принадлежит нескольким собственникам на праве долевой собственности, общее количество голосов, относящихся к помещению в целом, распределятся между собственниками пропорционально их доле в праве собственности на помещение.

Пример 2. Если собственнику принадлежит ½ (50%) в праве собственности на квартиру общей площадью 56,8 кв. метров, то ему принадлежит 28,4 голоса (половина от числа голосов, «приходящихся» на данную квартиру).

Количество голосов собственника комнаты в коммунальной квартире определяется в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество, то есть исходя из суммы общей площади его комнаты и доли площади помещений, составляющих общее имущество в коммунальной квартире[134].

Пример 3. Общая площадь коммунальной квартиры – 60,3 кв. метра, площади комнат - 16 и 20 кв. м. Соответственно, доля собственника первой комнаты в праве на общее имущество в коммунальной квартире равна 16/(16 + 20) = 0,444; доля собственника второй комнаты – 0,556. Площадь помещений, относящихся к общему имуществу в коммунальной квартире (60,3 – 16 – 20) = 24,3 кв. м.
Количество голосов на общем собрании у собственника первой комнаты равно (16 + 24,3 х 0,444) = 26,79. Количество голосов у собственника второй комнаты (20 + 24,3 х 0,556) = 33,51.

Более сложный случай – определение числа голосов собственников парковочных мест (гаражных боксов), расположенных во встроенно-пристроенных помещениях (подземном этаже) многоквартирного дома. Существует разная практика регистрации права собственности на такие парковочные места (гаражные боксы). Законодательство в настоящее время не определяет долю их собственников в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Во избежание спорных ситуаций вплоть до внесения изменений в законодательство при определении количества голосов собственника парковочного места (гаражного бокса) можно рекомендовать исходить из площади парковочного места (гаражного бокса), право на которое зарегистрировано. Соответственно, при определении суммарной площади всех жилых и нежилых помещений в доме, которая пропорциональна 100% голосов собственников, учитывать только площади парковочных мест (гаражных боксов) без площади проездов и вспомогательных помещений, статус которых не определен (общее ли это имущество всех собственников помещений в доме или только собственников парковочных мест).

[134] ЖК РФ, ст. 42, ч.2

При данном способе определения числа голосов **общее количество голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме численно равно сумме общих площадей всех помещений в доме** (площади помещений, относящихся к общему имуществу, не учитываются!).

Например, если площадь всех помещений в доме составляет 28200 кв. метров, общее число голосов собственников помещений – 28200 голосов.

Использовать для определения количества голосов размер общей площади помещений удобно, потому что каждый из собственников помещений в многоквартирном доме может самостоятельно определить, сколько у него голосов, на основании сведений об общей площади принадлежащего ему помещения и размере его доли в праве собственности на помещение. Сведения об общей площади помещения и доле собственника содержатся в реестре прав на недвижимое имущество и, соответственно, в документе, подтверждающем зарегистрированное право собственности на помещение (свидетельстве о регистрации права собственности, выписке из реестра). Размер общей площади помещения указывается также в платежных документах для оплаты жилищно-коммунальных услуг. Сведения о размере общей площади всех помещений в доме есть в организации, которая управляет многоквартирным домом и/или выставляет платежные документы для оплаты жилищно-коммунальных услуг.

У данного способа есть еще одно достоинство: если по какой-то причине изменяется размер суммарной площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (в связи с пристройкой, реконструкцией, уточнением сведений о площади какого-то помещения), число голосов собственников помещений не требует корректировки (за исключением голосов того собственника, площадь помещения которого и (или) доля в праве на помещение изменились).

Способ 2. Количество голосов собственника помещения определяется исходя из его доли в праве общедолевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Количество голосов собственника помещения рассчитывается по формуле:

$$n = [(Sп \times D) / \sum Sжнп] \times K,$$

где:

n – количество голосов собственника помещения;

Sп – общая площадь жилого (нежилого) помещения, принадлежащего собственнику, кв. м;

D – доля собственника помещения в праве собственности на помещение;

∑Sжнп – суммарная общая площадь жилых и нежилых помещений всех собственников помещений в многоквартирном доме (площади помещений, относящихся к общему имуществу не учитываются), кв. м;

К – коэффициент пропорциональности (100 или 1000 или др.)

Коэффициент пропорциональности определяет общее количество голосов собственников помещений в доме. Если значение коэффициента принято равным 100, это означает, что общее число голосов всех собственников помещений в доме равно 100 и именно 100 голосов распределяются между всеми собственниками помещений в доме. При К = 1000, общее число голосов всех собственников помещений в доме равно 1000.

Рекомендуется принимать значение коэффициента пропорциональности в зависимости от числа помещений в доме: чем больше помещений, тем больше коэффициент пропорциональности (чтобы у каждого собственника было число голосов не менее 1). Например, если в доме 50

квартир, при коэффициенте 100 на каждую квартиру приходится в среднем по 2 голоса. Но если в доме 500 квартир, то при коэффициенте 100 у собственника квартиры будет только 0,2 голоса, поэтому для такого дома рекомендуется принять коэффициент 1000.

Пример 4. Собственнику принадлежит ½ (50%) в праве собственности на квартиру общей площадью 56,8 кв. метров, площадь всех помещений в доме 28200 кв. м. При коэффициенте пропорциональности 1000 количество голосов собственника:

n = [(56,8 x 1/2)/ 28200] x 1000 = 1,0071

При определении количества голосов, исходя из доли собственников в праве на общее имущество в доме, собственники помещений не смогут самостоятельно рассчитать количество принадлежащих им голосов. Количество голосов каждого собственника должно быть определено инициатором общего собрания (или иным лицом) до проведения общего собрания. Недостатком данного способа является также то, что при изменении размера суммарной площади жилых и нежилых помещений собственников в многоквартирном доме (в результате пристройки, реконструкции, уточнения сведений о площади отдельных помещений), изменится число голосов каждого собственника помещения в доме.

Расчет количества голосов, исходя из доли в праве на общее имущество, рекомендуем проводить в электронной таблице, чтобы избежать ошибок в вычислении, и с количеством знаком после запятой не менее трех, чтобы уменьшить ошибки при округлении. Инициатору собрания необходимо найти способ оповестить всех собственников о том, сколько у них голосов или как и где они могут получить сведения о количестве принадлежащих им голосов.

Федеральным законом от 31.12.2017 № 485-ФЗ в статью 45 Жилищного кодекса введена часть 3.1, согласно которой управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обязаны вести реестр собственников помещений в многоквартирном доме, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. При обращении в письменной форме инициатору общего собрания в течение пяти дней с момента получения такого обращения должен быть предоставлен реестр собственников помещений в многоквартирном доме. Согласие собственников помещений в многоквартирном доме на передачу персональных данных, содержащихся в реестре собственников помещений в многоквартирном доме, при предоставлении этого реестра в целях созыва и организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

Новая норма Жилищного кодекса призвана облегчить созыв и проведение общего собрания.

Что такое кворум общего собрания?

Кворум – это число участников собрания, достаточное для того, чтобы данное собрание было правомочным принимать решения по вопросам его повестки дня.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов[135].

[135] ЖК РФ, ст. 45, ч. 3

Если в собрании приняли участие собственники помещений, у которых суммарное число голосов меньше чем 50%, такое собрание не вправе принимать решения, соответственно, возникает необходимость повторного проведения общего собрания.

Наличие у собрания кворума не надо путать с количеством голосов, необходимых, чтобы решение считалось принятым. Для ряда вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания, достаточным количеством голосов для принятия решения является большинство голосов от общего числа голосов собственников помещений, принимающих участие в данном собрании (при условии, что собрание имеет кворум). Например, если в общем собрании, созванном для принятия решения о выборе способа управления многоквартирным домом, приняли участие собственники помещений, обладающие количеством голосов, равным 50% от общего числа голосов всех собственников в доме +1 голос (такое собрание имеет кворум), для принятия решения достаточно большинства голосов собственников, принявших участие в собрании[136], то есть количества голосов, равного 25% от общего числа голосов всех собственников в доме +1 голос (большинство голосов от голосов участников общего собрания).

Для принятия решений по большинству вопросов, связанных с капитальным ремонтом многоквартирного дома, необходимо количество голосов, не менее чем 2/3 (66,67%) голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме[137]. Решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе владельца специального счета принимаются более чем 50% голосов от **общего числа голосов собственников** помещений в многоквартирном доме[138]. Поэтому число участников собрания, обеспечивающее кворум, может оказаться недостаточным для принятия решений по вопросам капитального ремонта. В связи с этим очень важно привлечь к участию в собрании как можно больше собственников помещений.

Оформление доверенности представителя собственника на общем собрании

Собственника помещения на общем собрании может заменить его представитель, которому собственник должен дать доверенность в письменной форме.

Доверенность участие в общем собрании и на голосование по вопросам повестки дня общего собрания должна содержать сведения как о представляемом собственнике помещения, так и о его представителе (для физического лица - фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес места жительства или места нахождения). Доверенность должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 3 и 4 статьи 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально[139]. В доверенности должна быть указана дата ее совершения. Если в доверенности не указан срок ее действия, она сохраняет силу в течение года со дня ее совершения[140].

Доверенность физического лица - собственника помещения на представление его на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме может быть удостоверена организацией, в которой доверитель работает или учится, и администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на излечении. Доверенность от имени

---

[136] ЖК РФ, ст. 46, ч. 1

[137] ЖК РФ, ст. 46, ч. 1, ст. 44, ч.2, п. 1, 1.1 и 1.2

[138] ЖК РФ, ст. 46, ч. 1, ст. 44, ч.2, п. 1.1 (в ред. Федерального закона от 29.07.2017 N 257-ФЗ)

[139] ЖК РФ, ст. 48, ч. 2

[140] ГК РФ, ст. 186, п. 1

юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это в соответствии с законом и учредительными документами[141].

К нотариально удостоверенным доверенностям приравниваются[142]:

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

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

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

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

Жилищные организации (управляющие компании, товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы) не вправе удостоверять доверенности на участие в общем собрании.

Формы проведения общего собрания: преимущества и недостатки

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться в следующих формах[143]:

1) очное голосование;

2) заочное голосование;

3) очно-заочное голосование.

Собрание в форме очного голосования проводится как совместное присутствие собственников помещений в одном месте в одно время для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование[144]. Для принятия общим собранием решений необходимо, чтобы на собрании присутствовали собственники помещений (или их представители), обладающие более чем 50 процентами от общего числа голосов всех собственников помещений в доме.

Требования к способу голосования на таком собрании не установлены, но, по общему правилу, голосование может осуществляться путем оформления собственниками решений по вопросам, поставленным на голосование в письменной форме[145] (форму, в которой собственник помещений отмечает, какие решения он принимает по вопросам повестки дня общего собрания, часто неформально называют *бюллетенем для голосования*). Проводить голосование в письменной форме предпочтительнее, чем голосовать «путем поднятия рук», потому что письменные

[141] ГК РФ, ст. 185. 1, п. 3 и 4
[142] ГК РФ, ст. 185, 1, п. 2
[143] ЖК РФ, ст. 44.1
[144] ЖК РФ, ст. 44.1. п. 1
[145] ЖК РФ, ст. 48, ч. 4

решения позволяют без ошибок подсчитать количество голосов, поданных «за» или «против» предлагаемого решения, в любое время после собрания проверить правильность учета голосов.

Преимуществом общего собрания в форме очного голосования является то, что собственники имеют возможность обсудить предложения, услышать аргументы и мнения друг друга и учесть их при голосовании. А также то, что решения принимаются общим собранием достаточно быстро при условии, что собрание имело кворум.

Недостатки такой формы собрания: 1) если квартир в доме много, собственникам трудно собраться одновременно в одном месте; 2) если на собрание пришло мало собственников (собрание не имеет кворума), то собрание не правомочно принимать решения, и недостающие для принятия решений голоса нельзя получить после очного собрания путем заполнения собственниками помещений, не участвовавшими в очном собрании, бюллетеней голосования, нужно повторно созывать собрание.

Собрание в форме заочного голосования проводится «опросным путем» или с использованием Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ)[146], иных информационных систем[147].

«Опросный путь» при проведении голосования означает, что собственники помещений в письменной форме оформляют свои решения по вопросам, поставленным на голосование (то есть заполняют бюллетень для голосования), а затем передают свои решения в место или по адресу, указанные в сообщении о проведении общего собрания. Принявшими участие в собрании считаются собственники помещений, чьи решения получены до даты окончания их приема, указанной в сообщении о собрании[148]. Соответственно, определить, имело ли общее собрание кворум, можно только после окончания установленного срока для голосования, когда будут подсчитаны голоса всех собственников, подавших свои решения в письменной форме.

Достоинством такой формы проведения общего собрания является то, что для принятия решений собственниками можно определить достаточно много времени, чтобы большинство собственников успели проголосовать.

Недостаток заочного голосования - отсутствие возможности коллективного обсуждения вопросов повестки дня, возможности услышать друг друга.

Заочное голосование с использованием ГИС ЖКХ проводится в электронной форме, но можно также передать администратору общего собрания оформленное в письменной форме решение, которое будет учтено при подведении итогов голосования. Требования к проведению заочного голосования с использованием ГИС ЖКХ установлены статьей 47.1 Жилищного кодекса[149].

Электронное голосование удобно для людей, умеющих и постоянно пользующихся современными информационно-коммуникационными технологиями. Недостатки - те же, что и для обычного заочного голосования, а также необходимость иметь доступ к Интернету и короткий период для голосования в письменной форме – общий срок голосования, как в электронной

---

[146] ЖК РФ, ст. 44.1, п. 2

[147] ЖК РФ, ст. 44, ч. 2, п. 3.2

[148] ЖК РФ, ст. 47, ч. 1 и 2, ст. 48, ч. 5

[149] Действие статьи 47.1 приостановлено в части проведения общего собрания собственников в МКД в форме заочного голосования с использованием ГИС ЖКХ в субъектах РФ - до 01.01.2018, в гг. Москва, Санкт-Петербург, Севастополь - до 01.07.2019 (ФЗ от 03.07.2016 № 267-ФЗ)

форме, так и путем подачи администратору собрания письменных решений, не более 5 дней с даты и времени начала голосования[150].

Собрание в форме очно-заочного голосования проводится в два этапа:
1) очное обсуждение вопросов повестки дня и принятие решений по вопросам, поставленным на голосование, и
2) заочное голосование и передача решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении собрания[151].

Жилищный кодекс не установил требований к количеству собственников (количеству голосов собственников), которые должны принять участие в очной части собрания. В связи с этим, очную часть собрания можно считать состоявшейся при любом числе присутствующих собственников помещений. Кворум общего собрания определяется после того, как закончился установленный срок для заочного голосования, путем подсчета голосов собственников помещений, проголосовавших в целом на собрании (в ходе его очного и заочного этапов).

И на очном, и на заочном этапе общего собрания решения собственников по вопросам, поставленным на голосование, оформляются в письменной форме[152]. Соответственно, должна использоваться одна и та же форма бюллетеня голосования, и она должна быть подготовлена уже к очной части собрания. При принятии решений общего собрания учитываются как решения собственников, принятые в письменной форме в ходе очного обсуждения вопросов повестки дня, так и переданные до окончания голосования в назначенное место. Поэтому у собственников есть возможность присутствовать на очной части собрания, а решение принять позже.

Такая форма общего собрания обладает преимуществами как очного собрания, так и заочного голосования, не имея их недостатков (за исключением того, что для принятия общим собранием решений иногда требуется значительное время).

Рекомендации. Проведение собрания в форме очного голосования можно рекомендовать в том случае, если в многоквартирном доме не очень много помещений (не более 20-30) и, соответственно, не очень много собственников, поэтому есть возможность собрать всех в одно время в одном месте, и при этом собственники помещений активны и заинтересованы в общих делах, соответственно, существует высокая вероятность, что собрание будет иметь кворум.

Во всех остальных случаях рекомендуется проводить собрание в форме очно-заочного голосования, чтобы каждый из собственников помещений имел возможность не только проголосовать, но и участвовать в общем обсуждении вопросов, поставленных на голосование.

Опыт. Большинство товариществ собственников жилья и жилищных кооперативов, действительно заинтересованных в вовлечении собственников помещений в принятие решений, еще до появления в Жилищном кодексе такой формы общего собрания как очно-заочное голосование практиковали сочетание очного обсуждения вопросов повестки дня (в том числе по подъездам дома) с голосованием в письменной форме.

Все рекомендации и примерные формы документов общего собрания в настоящем методическом пособии разработаны для общего собрания в форме очно-заочного голосования.

---

[150] ЖК РФ, ст. 47.1, ч. 8
[151] ЖК РФ, ст. 47, ч. 3
[152] ЖК РФ, ст. 48, ч. 4.1

Годовое или внеочередное общее собрание?

Годовое общее собрание собственники помещений в многоквартирном доме обязаны проводить ежегодно в течение второго квартала года, следующего за отчетным (если иной срок не установлен общим собранием собственников помещений в доме)[153]. Таким образом, годовое общее собрание должно проводиться обязательно, в плановом порядке (но ответственность собственников помещений за неисполнение обязанности по проведению годового общего собрания не установлена).

Хотя Жилищный кодекс этого прямо не указывает, но можно считать, что на годовом общем собрании рассматривается отчет о выполнении плана работ по содержанию общего имущества в прошедшем году, рассматривается и утверждается план на текущий год, если необходимо, устанавливается новый размер платы собственников помещений на содержание общего имущества в многоквартирном доме, решаются другие вопросы управления многоквартирным домом, требующие периодического пересмотра (например, изменение условий договора управления многоквартирным домом, выборы нового состава совета многоквартирного дома).

Все остальные общие собрания, которые проводятся по мере необходимости помимо годового собрания, считаются внеочередными[154]. Внеочередное общее собрание может быть созвано в любое время по инициативе любого собственника помещений в многоквартирном доме (или группы собственников помещений).

Вопросы, связанные с капитальным ремонтом многоквартирного дома, часто решаются именно на внеочередных общих собраниях.

Почему важно соблюдать требования к порядку проведения общего собрания?

Жилищный кодекс[155] установил требования к:

- сроку оповещения собственников помещений о проведении общего собрания
- способу сообщения об общем собрании;
- содержанию сообщения о проведении общего собрания.

Если решение общего собрания принято с нарушением установленных Жилищным кодексом требований к порядку проведения общего собрания, такое решение может быть обжаловано в суде собственником помещения, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы[156]. Решение по вопросу, не включенному в повестку дня общего собрания, считается ничтожным (то есть не принятым, не действующим).

И напротив, если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, принято в установленном Жилищном кодексом порядке, такое решение является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании[157].

---

[153] ЖК РФ, ст. 45, ч. 1
[154] ЖК РФ, ст. 45, ч. 2
[155] ЖК РФ, ст. 45, части 4 и 5
[156] ЖК РФ, ст. 46, ч. 6
[157] ЖК РФ, ст. 46, ч. 5

Сообщение о проведении общего собрания

Инициатор общего обязан сообщить собственникам помещений в многоквартирном доме о проведении собрания **не позднее чем за 10 дней до даты его проведения**(при проведении общего собрания в форме очно-заочного голосования – до даты очной части собрания).

Если ранее общим собранием не был определен способ сообщения собственникам о проведении собрания, инициаторам собрания следует использовать способы, указанные в Жилищном кодексе[158]:

- направить сообщение каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом;
- вручить каждому собственнику помещения в данном доме сообщение под роспись.

Размещение сообщения о собрании в помещении многоквартирного дома, доступном для всех собственников помещений в данном доме, используется, только если ранее решением общего собрания было определено такое помещение.

*Х*отя требование части 4 статьи 45 Жилищного кодекса сформулировано так, как будто основным способом сообщения об общем собрании является направление каждому собственнику помещений в доме заказного письма, тем не менее, другие, не такие затратные способы оповещения собственников о собрании (вручение под роспись, размещение сообщения в общедоступном помещении дома), указаны как равноценные варианты. Кроме того, собственники помещений могут принять решение об ином способе направления этого сообщения в письменной форме.

Опыт. В одном из товариществ собственников жилья в Москве сообщения о собрании раскладываются в почтовые ящики всех помещений, о чем составляется акт, который подписывают инициатор собрания и несколько свидетелей из числа собственников помещений.

Рекомендации. Если способ сообщения собственникам помещений в многоквартирном доме о проведении общего собрания еще не определен, рекомендуем инициаторам первого же общего собрания, созываемого для решения вопросов, связанных с капитальным ремонтом, включить этот вопрос в повестку дня общего собрания, а также вопрос о том, в каком помещении в доме размещаются решения, принятые общим собранием, и итоги голосования.

Рекомендуем определить основным способом сообщения собственникам помещений об общем собрании размещение сообщения в помещениях общего пользования в доме (с указанием конкретных помещений и мест для размещения сообщений).

Кроме этого, рекомендуем определить дополнительные способы сообщения об общем собрании, которые позволили бы без особых затрат довести информацию до собственников помещений, не проживающих в своих помещениях, отсутствующих длительное время. Это могут быть сообщения по электронной почте, SMS-сообщения по номерам сотовых телефонов, которые собственники помещений могут предоставлять совету многоквартирного дома, правлению товарищества собственников жилья, управляющей организации в добровольном порядке.

Решения по всем процедурным вопросам общего собрания (исходя из требований Жилищного кодекса), могут быть приняты в виде утверждения общим собранием одного документа – «Действия по созыву и проведению общего собрания в многоквартирном доме по адресу: _____ ».

[158] ЖК РФ, ст. 45, ч .4

Необходимо отметить, что требования к способу сообщения об общем собрании установлены для всех лиц – инициаторов общего собрания, указанных в Жилищном кодексе, а это могут быть органы местного самоуправления (уполномоченные исполнительные органы власти города Москвы), владелец специального счета, которые в отдельных случаях вправе (должны) созывать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Поэтому эти лица также должны применять способы, указанные части 4 статьи 45 Жилищного кодекса, в том числе размещать сообщение о собрании в помещениях в многоквартирном доме, доступных для всех собственников помещений в доме.

В сообщении о проведении общего собрания должны быть указаны[159]:

1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-заочное голосование);

3) дата, место, время проведения данного собрания, а при проведении общего собрания в очно-заочной форме:

- дата, место, время проведения очного обсуждения;
- дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

4) повестка дня данного собрания;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

В сообщении о проведении общего собрания также **рекомендуется указать, где и когда собственники помещений могут получить бюллетени для голосования в письменной форме**.

Рекомендации. Смотрите примеры сообщений о проведении общих собраний в форме очно-заочного голосования в разделах, посвященных рекомендациям по принятию решений по различным вопросам, связанным с капитальным ремонтом многоквартирного дома.

Вопросы повестки дня общего собрания

При формировании вопросов повестки дня общего собрания необходимо учитывать, что Жилищный кодекс установил требования к ряду вопросов, по которым общим собранием должны быть приняты решения, в том числе это касается выбора способа формирования фонда капитального ремонта и решения о проведении капитального ремонта. Поэтому в повестку дня общего собрания должны быть включены все вопросы, решения по которым требуются Жилищным кодексом, и в формулировке, максимальной близкой к формулировкам Жилищного кодекса. Не допускается включать в повестку дня общего собрания пункт «Разное», а также объединять в одной формулировке разные по содержанию вопросы[160]. Рекомендации по вопросам повестки дня вы найдете в соответствующих разделах данного пособия.

Напоминаем, **общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания**[161]. Поэтому формировать повестку дня необходимо очень тщательно.

---

[159] ЖК РФ, ст. 45, ч. 5

[160] Требования к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утв. приказом Минстроя России от 25.12.2015 № 937/пр (далее – Требования к протоколам общих собраний), п.16

[161] ЖК РФ, ст. 46, ч. 2

Рекомендации. Если ранее общим собранием не были приняты решения по процедуре созыва общего собрания и доведения до собственников принятых решений, а также о месте хранения копий решений и протокола общего собрания, в повестку дня общего собрания рекомендуется включить следующие вопросы, решения по которым должны быть приняты в соответствии с требованиями Жилищного кодекса[162]:

«№ __. Определение способа сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме».

«№ __. Определение помещения в многоквартирном доме, доступного для всех собственников помещений в доме для размещения сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме».

«№ __. Определение помещения в многоквартирном доме, доступного для всех собственников помещений в доме, для размещения сообщений о решениях, принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, итогов голосования по вопросам повестки дня».

«№ __. Определение места (адреса) хранения копий протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование».[163]

Включать ли в повестку дня общего собрания вопросы об избрании председателя и секретаря общего собрания, членов счетной комиссии?

Жилищный кодекс не содержит положений, требующих избрания председателя и секретаря общего собрания, счетной комиссии и устанавливающих порядок их избрания. Нет таких требований и в Гражданском кодексе. Сложившаяся практика проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах основывается на жизненном опыте инициаторов собраний, который связан с проведением различного рода собраний в очной форме.

В случае если общее собрание созывается в форме очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование), избрание председателя, секретаря собрания и лиц, проводящих подсчет голосов (именно так они определены в Требованиях к протоколам общих собраний вместо привычного «счетная комиссия»), могут включаться в повестку дня собрания. На собрании в форме очного голосования по каждому вопросу повестки дня решения принимаются сразу в ходе собрания, поэтому председатель и секретарь общего собрания, лица, проводящие подсчет голосов, могут быть избраны непосредственно на собрании и сразу после избрания приступить к возложенным на них обязанностям.

Председатель – лицо, ведущее общее собрание, не требуется для собрания в форме заочного голосования и необходим только для очной части собрания в форме очно-заочного голосования. Секретарь общего собрания оформляет протокол общего собрания, поэтому необходим для общих собраний в любой форме. При этом нужно иметь в виду, что при проведении общих собраний в форме заочного голосования и очно-заочного голосования любые решения будут приняты только после окончания заочного голосования и подсчета голосов по сданным собственникам письменным решениям (заполненным бюллетеням для голосования). Если в повестку дня общего собрания в форме заочного или очно-заочного голосования включить вопрос

[162] ЖК РФ, ст. 45, ч. 4, ст. 46, ч. 3

[163] ЖК РФ, ст. 46, ч. 4 (в ред. Федерального закона от 31.12.2017 № 485-ФЗ)

об избрании председателя, секретаря общего собрания, то они будут избраны позже, чем, например, закончится очное обсуждение, во время которого должны выполняться их функции. Избрана ли счетная комиссия, можно будет определить тоже только после окончания заочного голосования и подсчета голосов по этому вопросу, который, формально, не могут делать еще не избранные лица. В связи с этим включение в повестку дня вопроса об избрании председателя и секретаря общего собрания в форме заочного голосования и очно-заочного голосования, счетной комиссии таких собраний не имеет смысла. Подтверждение тому, что избрание указанных лиц может быть не включено в повестку дня общего собрания, можно найти в Требованиях к протоколам общих собраний, утвержденных Минстроем России[164].

Рекомендации. При проведении общего собрания в форме заочного голосования и очно-заочного голосования вопрос об избрании председателя и секретаря общего собрания, лиц, проводящих подсчет голосов (*счетной комиссии*), рекомендуется не включать в повестку дня.

Решения о том, кто будет выполнять функции председателя и секретаря собрания, подсчитывать голоса на собраниях в форме заочного голосования, очно-заочного голосования может принять инициатор (инициаторы) общего собрания. Это могут быть сам инициатор, члены инициативной группы, другие лица, определенные инициатором. Желательно распределить указанные функции между несколькими лицами, это повысит доверие к результатам проведенного собрания. Сведения об этих лицах должны быть отражены в протоколе общего собрания.

Если предполагается проведение нескольких общих собраний в течение ближайших года-двух (а необходимость в этом возникает при подготовке и проведении капитального ремонта), рекомендуется избрать на весь этот период постоянных лиц для подсчета голосов (счетную комиссию).

Организационные вопросы проведения общего собрания

Инициатору, инициаторам общего собрания необходимо решить ряд вопросов, связанных с организацией проведения собрания.

Необходимо назначить **дату очной части общего собрания**. Имейте в виду, что она должна быть не раньше, чем через 10 дней после планируемой даты уведомления собственников о созыве общего собрания. Очное обсуждение предпочтительно проводить в нерабочие дни или в вечернее время, когда большая часть собственников помещений находится дома.

Опыт. В многоквартирных домах, которыми управляют товарищества собственников жилья и жилищные кооперативы, как правило, собрания проводятся в выходные дни до 12 часов дня, в период до и после окончания дачно-отпускного сезона.

Место проведения очной части собрания желательно выбрать максимально близко к дому. Нужно подобрать такое помещение, в котором достаточно посадочных мест или можно временно разместить необходимое количество стульев для участников собрания.

Опыт. В некоторых многоквартирных домах, которыми управляют ТСЖ и ЖСК, для проведения общих собраний оборудовано помещение в техническом этаже. Помощь с помещениями для проведения собрания могут оказать и оказывают органы местного самоуправления (в Москве – управы районов), это, например, может быть помещение в расположенной рядом с многоквартирным домом школе.

[164] Требования к протоколам общих собраний, п. 9 «б», п. 21

Срок для заочного голосования рекомендуется определять с учетом установленного законодательством срока для принятия решений собственниками. Такой срок определен для принятия первого решения о способе формирования фонда капитального ремонта, для решения о проведении капитального ремонта в соответствии с региональной программой. Между сроком окончания заочного голосования и датой, до которой решения собственников должны быть приняты и реализованы, рекомендуется оставить не менее 5-10 дней, чтобы успеть подвести итоги голосования, оформить протокол общего собрания, отсканировать подлинники всех документов и передать оригиналы документов в организацию, управляющую многоквартирным домом.

Место (места), куда собственники помещений могут передавать свои письменные решения по вопросам, поставленным на голосование, лучше организовать в многоквартирном доме, чтобы они были доступны в любое удобное для собственников помещений время.

Опыт. В качестве мест приема письменных решений собственников часто используются помещение правления ТСЖ (жилищного кооператива), помещения консьержей, почтовые ящики инициаторов общего собрания, установленные в подъездах закрытые почтовые ящики совета многоквартирного дома. Кроме того, по договоренности с управляющей организацией, прием решений собственников можно организовать в офисе или других помещениях управляющей организации.

Можно одновременно сочетать несколько вариантов приема решений собственников, чтобы обеспечить удобство и максимальное участие людей в голосовании. Важно, чтобы все выбранные способы передачи письменных решений собственников были указаны в сообщении о проведении общего собрания.

Необходимо определить, кто будет вести очную часть собрания (выполнять функции **председателя собрания**), вести и оформлять протокол общего собрания (выполнять функции **секретаря собрания**) и подсчитывать голоса, поданные по вопросам повестки дня, в письменных решениях собственников помещений и их представителей (выполнять функции **счетной комиссии**). Рекомендуем распределять обязанности председателя, секретаря и счетной комиссии между несколькими людьми. Это повышает доверие к результатам общего собрания.

Инициаторам общего собрания также рекомендуется подумать о том, **кого можно пригласить на очную часть общего собрания**. Это могут быть люди, которые способны дать важные для принятия решений разъяснения по вопросам повестки дня собрания.

Инициатор собрания также готовит предложение о том, **где будут храниться документы общего собрания** (копии протокола общего собрания, письменных решений собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование, другие обязательные приложения к протоколу общего собрания). Как уже отмечалось, место хранения копий протокола общего собрания и решений собственников определяется решением общего собрания[165].

Такими местами хранения могут быть помещения правления товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, совета многоквартирного дома, управляющей организации, органов местного самоуправления, кого-то из собственников помещений (например, председателя совета многоквартирного дома). При принятии решения о месте хранения копий протокола общего собрания и решений собственников рекомендуется исходить из возможности обеспечить их сохранность и доступность в течение ряда лет (нет менее 3-х), в том числе при смене

[165] ЖК РФ, ст. 46, ч. 4

управляющей организации, избрании нового состава совета многоквартирного дома, уполномоченного собственника помещения и др.

Подлинники документов общего собрания должны храниться в течение 3 лет органом государственного жилищного надзора[166].

Прежде чем предложить в бюллетене для голосования место хранения копий протокола общего собрания по вопросам проведения капитального ремонта по предложению регионального оператора, рекомендуем **получить согласие лица**, которое владеет помещением, в котором предполагается хранить копии протокола общего собрании, на хранение копий протокола и решений собственников.

Требования к бюллетеню для голосования

Голосование собственников помещений по вопросам повестки дня общего собрания в форме очно-заочного голосования и заочного голосования (за исключение случая использования государственной информационной системы ЖКХ) осуществляется в письменной форме[167]. Голосование на общем собрании в форме очного голосования также может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование[168].

Инициатору общего собрания до даты начала голосования (до даты очного обсуждения вопросов повестки дня собрания в форме очно-заочного голосования) необходимо подготовить **форму для письменного решения собственника помещения по вопросам, поставленным на голосование** (*бюллетень для голосования*). И в ходе очного обсуждения, и при заочном голосовании на одном собрании должна использоваться одна и та же форма для письменных решений. Форма бюллетеня для голосования должна предусматривать внесение собственниками помещений (их представителями) следующих обязательных сведений[169]:

1) сведения о лице участвующем в голосовании;
2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в многоквартирном доме;
3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

Форма бюллетеня для голосования должна содержать все поставленные на голосование вопросы, предлагаемые по ним решения и место для голосования по каждому вопросу. При необходимости вопрос повестки дня общего собрания может быть разбит на несколько подвопросов или предложены несколько вариантов решения для отдельного голосования по каждому из них.

Обратите внимание, что в соответствии с Жилищным кодексом **при подсчете голосов засчитываются голоса собственника помещения по вопросам, по которым им «*оставлен только один из возможных вариантов голосования*»**[170]. Это можно понять таким образом, что при голосовании собственник должен отметить тот вариант, который соответствует его решению (поставить какой-то знак или свою подпись), и вычеркнуть два других варианта. Такое пояснение можно включить в форму бюллетеня для голосования. Такой способ письменного решения сводит

---

[166] ЖК РФ, ст. 46, ч. 1.1 (в ред. Федерального закона от 31.12.2017 № 485-ФЗ)
[167] ЖК РФ, ст. 48, ч. 4.1 и 5
[168] ЖК РФ, ст. 48, ч. 4
[169] ЖК РФ, ст. 48, ч. 5.1
[170] ЖК РФ, ст. 48, ч. 6

к минимуму риск внесения в заполненный собственником бюллетень для голосования каких-то отметок посторонними лицами, что приведет к недействительности решения собственника.

Пояснения по отдельным вопросам, вынесенным на голосование, для информирования собственников помещений, которые не смогут участвовать в очном обсуждении, можно включить в бюллетень для голосования или в специально подготовленный информационный листок, прикладываемый к бюллетеню для голосования.

Форма для письменного решения собственника помещения по вопросам, поставленным на голосование (бюллетень для голосования), должна быть напечатана в нужном количестве экземпляров до начала очного обсуждения собрания в форме очно-заочного голосования. Форму можно выдавать в процессе регистрации собственников помещений и их представителей, присутствующих на собрании (на очном обсуждении собрания в форме очно-заочного голосования).

Решения собственников помещений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование (заполненные бюллетени для голосования), поступившие до указанного в сообщении об общем собрании срока окончания голосования, должны быть приложены к протоколу общего собрания в качестве обязательного приложения.

Документы и материалы по вопросам повестки дня общего собрания

Собственникам помещений в многоквартирном доме для принятия решения по вопросам повестки дня общего собрания часто необходима информация, материалы и документы, которые обосновывают предложения инициаторов собрания или сами по себе являются предложениями, вынесенными на голосование. Примером таких материалов являются информация о сопоставление разных способов формирования фонда капитального ремонта, выдержка из региональной программы капитального ремонта, содержащая сведения о запланированных перечне и сроках работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, предложение о проведении капитального ремонта общего имущества, поступившее от регионального оператора или управляющей организации, и т.д. Какие-то из этих материалов и документов могут быть определены как обязательные приложения к протоколу общего собрания, в этом случае они прикладываются к протоколу.

Документы, по которым в ходе рассмотрения вопросов, включенных в повестку дня и поставленных на голосование, принимались решения на общем собрании, прикладываются к протоколу общего собрания в качестве обязательных приложений[171].

Какие формы необходимо подготовить для проведения общего собрания?

Минстроем России в соответствии с полномочиями, установленными Жилищным кодексом, утверждены требования к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах (далее - Требования к протоколам общего собрания). В соответствии с этими требованиями к протоколу общего собрания должен прилагаться ряд документов. Формы таких документов рекомендуется подготовить до начала собрания. **Примеры форм для собрания в форме очно-заочного голосования приведены в конце данного раздела.**

Прежде всего, к документам, прилагаемым к протоколу общего собрания, относится **реестр собственников помещений в многоквартирном доме**[172]. Реестр должен содержать сведения обо всех собственниках помещений в многоквартирном доме с указанием фамилии, имени, отчества

[171] Требования к протоколам общих собраний, п. 19 «е» и «з»
[172] Требования к протоколу общих собраний, п.19 «а»

(при наличии) собственников - физических лиц, полного наименования и основного государственного регистрационного номера (ОГРН) юридических лиц, номеров принадлежащих им помещений и реквизитов документов, подтверждающих права собственности на помещения, количества голосов, которым владеет каждый собственник помещения в многоквартирном доме.

Жилищный кодекс определил, что реестр собственников помещений в многоквартирном доме обязаны вести управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива. Данные лица обязаны предоставить реестр собственников помещений в многоквартирном доме в течение пяти дней с момента получения письменного обращения инициатора собрания о предоставлении такого реестра[173]. Основным носителем сведений о собственниках и принадлежащих им помещениях является Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП). Для получения сведений обо всех собственниках в доме инициатор собрания может также обратиться в орган местного самоуправления (в Москве – в управу района) за помощью в получении сведений из ЕГРП, так как предоставление таких сведений для органов местного самоуправления бесплатно.

Согласие собственников помещений в многоквартирном доме на передачу персональных данных, содержащихся в реестре собственников помещений в многоквартирном доме, при предоставлении этого реестра в целях созыва и организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется[51].

Если к началу проведения общего собрания необходимых сведений для заполнения реестра собственников помещений нет, то заполнить форму реестра можно будет исходя из данных, которые каждый голосующий собственник помещения укажет в своем письменном решении. По остальным собственникам придется указать – «сведения отсутствуют» (за исключением сведений об общей площади помещений, которые можно заполнить с помощью управляющей организации), но формально реестр собственников будет заполнен.

Реестр вручения собственникам помещений в многоквартирном доме сообщений о проведении общего собрания, содержащий сведения о собственниках помещений в многоквартирном доме (представителях собственников), которым направлены сообщения, и способе направления сообщений, дате их получения собственниками помещений в многоквартирном доме (представителями собственников). Такой реестр не составляется, если сообщение об общем собрании размещается в помещении многоквартирного дома, доступном для всех собственников, определенном решением общего собрания[174].

Опыт. В одном из товариществ собственников жилья в Москве сообщения об общем собрании раскладываются в почтовые ящики вместе с формой для принятия решений, о чем составляется акт, который подписывают инициатор собрания (обычно, председатель правления ТСЖ) и несколько свидетелей из числа собственников помещений (члены правления товарищества, старшие по подъездам) и консьержи. Этот акт, по мнению правления ТСЖ, подтверждает направление собственникам помещений в доме сообщения о проведении собрания.

Список собственников помещений в многоквартирном доме, присутствовавших на общем собрании[175], должен содержать установленные Требованиями к протоколам общих собраний

[173]ЖК РФ, ст. 45 , ч. 3.1 (введена Федеральным законом от 31.12.2017 N 485-ФЗ)
[174]Требования к протоколам общих собраний, п.19 «в»
[175]Требования к протоколам общих собраний, п.19 «г»

сведения о собственниках помещений в многоквартирном доме (представителях собственников) и их подпись.

Форма списка присутствующих на общем собрании заполняется при регистрации собственников и их представителей, участвующих в очном собрании и в очном обсуждении вопросов повестки дня общего собрания в форме очно-заочного голосования.

Поскольку «присутствовать» можно только на собрании в форме очного голосования и на очной части собрания в форме очно-заочного голосования, рекомендуется также подготовить **форму для регистрации лиц, принявших участие в голосовании** – передавших свои решения в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование, до окончания срока их приема на собрании в форме заочного голосования и в форме очно-заочного голосования. Именно эти лица считаются принявшими участие в таких общих собраниях. Такая форма может быть заранее подготовлена в электронном виде (лучше всего в формате электронной таблицы Excel) и заполняется по мере поступления письменных решений собственников. После завершения заочного голосования заполненная форма может быть распечатана и приложена к протоколу общего собрания. **Сведения данной формы позволяют сделать вывод о наличии или отсутствии кворума у общего собрания в форме заочного голосования и очно-заочного голосования**.

Список приглашенных лиц, **присутствовавших на общем собрании**, должен содержать установленные Требованиями к протоколам общих собраний сведения о приглашенных лицах, включая цель их участия в общем собрании и подпись.

Форма списка приглашенных лиц, присутствующих на общем собрании заполняется при регистрации приглашенных лиц, участвующих в очном собрании и в очном обсуждении вопросов повестки дня общего собрания в форме очно-заочного голосования.

Для учета голосов собственников, поданных «за», «против» или «воздержался» по каждому вопросу, поставленному на голосование, рекомендуется подготовить электронную **форму учета голосов, поданных по вопросам повестки дня**. В эту форму по мере поступления письменных решений собственников будут вноситься результаты голосования каждого собственника, а после окончания голосования в этой форме определяется суммарное число голосов поданных «за», «против» или «воздержался» по предложениям, вынесенным на голосование. Распечатанная форма с итогами подсчета голосов может быть приложением к протоколу общего собрания, а также может размещаться в помещениях многоквартирного дома в качестве сведений об итогах голосования. В последнем случае перед печатью из формы рекомендуется убрать фамилии, имена, отчества собственников помещений, оставив только номера квартир (нежилых помещений).

Инициаторам собрания также рекомендуется подготовить **сценарий проведения общего собрания** в форме очного голосования или очного обсуждения собрания в форме очно-заочного голосования, в котором определить, кто будет выступать по вопросам повестки дня общего собрания, сколько примерно времени необходимо отвести на обсуждение того или иного вопроса и т.д.

Примеры форм приложений к протоколу общего собрания

Приложение №____
к Протоколу общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме
от «_____» _____ 20___ г. № ____

РЕЕСТР СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ[176]
по адресу: _____

№ и вид помещения в многоквартирном доме	Сведения о собственнике (собственниках) помещения[177]	Реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение	Общая площадь помещения[178], кв. м	Доля собственника в праве собственности на помещение[179]	Количество голосов, которыми владеет собственник
Итого: _____	_____		_____		_____

[176]Обязательное приложение к протоколу общего собрания (п. 19 Требований к протоколу общего собрания). Реестр собственников помещений в многоквартирном доме должен содержать сведения обо всех собственниках помещений в многоквартирном доме с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии) собственников – физических лиц, полного наименования и основного государственного регистрационного номера (ОГРН) юридических лиц, номеров принадлежащих им помещений и реквизитов документов, подтверждающих права собственности на помещения, количества голосов, которым владеет каждый собственник помещения в многоквартирном доме (п. 19 «а» Требований к протоколу общего собрания)

[177]Для физических лиц - фамилия, имя, отчество (при наличии), для юридических лиц - полное наименование и ОГРН в соответствии с учредительными и регистрационными документами

[178]Не указана в перечне сведений реестра Требований к протоколу общего собрания, но без сведений об общей площади помещений собственников невозможно определить количество принадлежащих им голосов

[179]Не указана в перечне сведений реестра Требований к протоколу общего собрания, но без сведений о доле собственника в праве собственности на помещение невозможно определить количество принадлежащих ему голосов

Приложение №____
к Протоколу общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме
от «_____» _____ 20___ г. № ____

СООБЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ[180]

[180] Сообщение о проведении общего собрания прикладывается в том виде, как оно было размещено в местах общего пользования в доме (направлено каждому собственнику помещения)

Приложение № ____
к Протоколу общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме
от «_____» _____ 20___ г. № ____

РЕЕСТР ВРУЧЕНИЯ СОБСТВЕННИКАМ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ[181]
по адресу: _____
СООБЩЕНИЙ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ
в форме очно-заочного голосования
с «___»_____ 20_____ г., по «___»_____ 20_____ г.

№ и вид помещения в многоквартирном доме	Сведения о собственнике (собственниках) помещения[182]	Фамилия, имя, отчество, представителя собственника	Способ направления сообщения	Дата получения сообщения	Подпись собственника помещения (представителя собственника)

[181]Обязательное приложение к протоколу общего собрания (п. 19 «в» Требований к протоколу общего собрания), за исключение случая, при котором решением общего собрания предусмотрено, что сообщение о проведении общего собрания размещается в помещении многоквартирного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме
[182]Для физических лиц - фамилия, имя, отчество (при наличии), для юридических лиц - полное наименование и ОГРН в соответствии с учредительными и регистрационными документами

Приложение № ____
к Протоколу общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме
от «_____» _____ 20___ г. № ____

СПИСОК СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
по адресу: _____
ПРИСУТСТВУЮЩИХ НА ОЧНОМ ОБСУЖДЕНИИ ВОПРОСОВ ПОВЕСТКИ ДНЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ
в форме очно-заочного голосования
«___»_____ 20_____ г., _____[183]

№№ пп.	Сведения о собственнике помещения[184], присутствующем на общем собрании	№ и вид помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику	Реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение	Количество голосов, которыми владеет собственник	Фамилия, имя, отчество, представителя собственника	Наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя собственника	Подпись лица, присутствующего на собрании
1.							
2.							
Итого				_____			

[183]Место (адрес) проведения очного обсуждения
[184]Для физического лица - фамилия, имя, отчество (при наличии) в соответствии с документом, удостоверяющем личность гражданина
Для юридического лица - полное наименование и ОГРН в соответствии с учредительными и регистрационными документами

Приложение № ____
к Протоколу общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме
от «_____» _____ 20___ г. № ____

СПИСОК ПРИГЛАШЕННЫХ ЛИЦ, ПРИСУТСТВУЮЩИХ НА ОЧНОМ ОБСУЖДЕНИИ ВОПРОСОВ ПОВЕСТКИ ДНЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
по адресу: _____
в форме очно-заочного голосования
«___»_____ 20_____ г. , _____[185]

№ № пп.	Сведения о приглашенных лицах, участвующих в общем собрании[186]	Фамилия, имя, отчество, представителя приглашенного лица	Наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя приглашенного лица	Цель участия приглашенного лица в общем собрании	Подпись лица, присутствующего на общем собрании
1.					

[185]Место (адрес) проведения очного обсуждения
[186]Для физического лица - фамилия, имя, отчество (при наличии) в соответствии с документом, удостоверяющем личность гражданина
Для юридического лица - полное наименование и ОГРН в соответствии с учредительными и регистрационными документами

Приложение № ____
к Протоколу общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме
от «_____» _____ 20___ г. № ____

СПИСОК ЛИЦ, ПРИНЯВШИХ УЧАСТИЕ В ГОЛОСОВАНИИ
(передавших решения в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование)
ПО ВОПРОСАМ ПОВЕСТКИ ДНЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
по адресу: _____
в форме очно-заочного голосования
с «___»_____ 20_____ г. по «___»_____ 20_____ г.[187]
_____[188]

№№ п.п.	№ и вид помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику (собственникам)	Сведения о собственнике помещения[189], принявшем участие в голосовании	Реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение	Общая площадь помещения, кв. м	Доля собственника в праве собственности на помещение	Количество голосов, которыми владеет собственник	Фамилия, имя, отчество, представителя собственника	Наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя собственника
					ИТОГО:	_____		

[187] Указываются даты начала и окончания голосования
[188] Место (адрес) приема решений собственников помещений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование
[189] Для физического лица - фамилия, имя, отчество (при наличии) в соответствии с документом, удостоверяющем личность гражданина
Для юридического лица - полное наименование и ОГРН в соответствии с учредительными и регистрационными документами

Приложение № ____
к Протоколу общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме
от «_____» _____ 20___ г. № ____

РЕЗУЛЬТАТЫ ПОДСЧЕТА ГОЛОСОВ, ПОДАННЫХ ПО ВОПРОСАМ, ПОСТАВЛЕННЫМ НА ГОЛОСОВАНИЕ, ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
по адресу: _____
в форме очно-заочного голосования
с «___»_____ 20_____ г. по «___»_____ 20_____ г.[190]
_____[191]

№№ п.п.	№ и вид помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику (собственникам)	Собственник помещения, (представитель собственника), принявший участие в голосовании	Общая площадь помещения, кв. м	Доля собственника в праве собственности на помещение	Количество голосов, которыми владеет собственник	Вопрос 1. _____ _____		
						ЗА	ПРОТИВ	ВОЗДЕРЖАЛСЯ
		ИТОГО:	_____	ИТОГО:	_____	_____	_____	_____

[190]Указываются даты начала и окончания голосования
[191] Место (адрес) приема решений собственников помещений в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование

Лист для отметок
о передаче решений и протокола общего собрания[192]:

Оригиналы решений и протокола общего собрания переданы[193] в _____
_____
наименование управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, управляющих многоквартирным домом

«___» _____ 20___ г. [194] _____ _____
Подпись *Фамилия, инициалы инициатора общего собрания*

Оригиналы решений и протокола общего собрания получены:
«___» _____ 20___ г. _____ _____
Подпись *Фамилия, инициалы, должность лица, принявшего документы*

Оригиналы решений и протокола общего собрания направлены орган государственного жилищного надзора[195]
«___» _____ 20___ г[196].

Копия документа, подтверждающего факт получения оригиналов решений и протокола общего собрания органом государственного жилищного надзора, прилагается.

Решения и протокол общего собрания размещены в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ)[197] «_____» _____ 20___ г.

Документ (копия), подтверждающий факт размещения решений и протокола общего собрания в ГИС ЖКХ, прилагается.

Копия протокола общего собрания направлена (передана) в _____
Наименование регионального оператора
«___» _____ 20___ г. _____ _____
Подпись *Фамилия, инициалы лица, передавшего (направившего) документы*

Документ (копия), подтверждающий факт направления копии протокола общего собрания в _____, прилагается.

Или отметка о получении копии протокола общего собрания:
«___» _____ 20___ г. _____ _____
Дата *Подпись* *Фамилия, инициалы лица, принявшего копию протокола*

---

[192] Инициатору общего собрания рекомендуется делать отметки и прикладывать документы, подтверждающие передачу решений и протокола общего собрания организации, управляющей многоквартирным домом, органу государственного жилищного надзора, размещение в ГИС ЖКХ, а также передачу копии протокола региональному оператору.

[193] Обязанность инициатора общего собрания (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ)

[194] Не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

[195] Обязанность организации, управляющей многоквартирным домом (ч. 1.1 ст. 46 ЖК РФ)

[196] Не позднее 5 дней с момента получения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива решений, протокола общего собрания от инициатора общего собрания

[197] Обязанность организации, управляющей многоквартирным домом (ч. 1.1 ст. 46 ЖК РФ)

Рекомендации по проведению очного обсуждения на общем собрании в форме очно-заочного голосования

До начала очной части общего собрания необходимо провести регистрацию присутствующих собственников помещений и их представителей, а также приглашенных на общее собрание лиц. Определите заранее, кто будет вести регистрацию. Используйте заранее подготовленные формы для регистрации присутствующих на очном обсуждении.

При регистрации присутствующих собственников помещений и их представителей раздавайте формы для решений собственников по вопросам повестки дня (бюллетени для голосования).

Помните, что кворум общего собрания в форме очно-заочного голосования на очном обсуждении не устанавливается. Обсуждение можно проводить при любом числе присутствующих собственников помещений.

В начале обсуждения инициатору общего собрания рекомендуется напомнить присутствующим, с какой целью созвано настоящее собрание. При необходимости объясните, что отсутствие кворума не является препятствием для очного обсуждения вопросов повестки дня собрания.

Объявите, кто будет вести очное обсуждение, выполнять обязанности секретаря общего собрания и подсчитывать голоса.

При проведении очного обсуждения соблюдайте повестку дня общего собрания.

При обсуждении каждого вопроса повестки дня председатель собрания должен дать слово человеку, который выступает с предложением по данному вопросу, а также тем, кто может дать разъяснения и предоставить необходимую и дополнительную информацию.

Если в процессе очного обсуждения возникают важные вопросы, требующие решения собственников, но которые не были включены в повестку дня собрания, и, соответственно, не внесены в бюллетени для голосования, то «довнести» их в бюллетени до начала заочного голосования уже нельзя. Закон запрещает принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня общего собрания, а также изменять повестку дня данного собрания[198]. Если появились вопросы, по которым данное собрание не может принять решений, но такие решения необходимы, то в этом случае надо будет проводить еще одно общее собрание.

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. Участвующие в очном обсуждении собственники помещений (представители собственников) могут в ходе обсуждения принять решения по вопросам повестки дня и сдать заполненный и подписанный бюллетень для голосования инициаторам собрания после окончания очной части собрания. Но могут и не голосовать во время очного обсуждения, а передать свои решения позже в указанное в уведомлении о собрании место.

По окончании очного обсуждения напомните присутствующим, куда и до какого срока они могут передать свои решения в письменной форме, и попросите довести до своих соседей информацию о том, что в доме проводится голосование по вопросам капитального ремонта. Если получится, выявите людей, кто поможет инициативной группе в информировании собственников и вручении им бюллетеней для голосования.

---

[198] ЖК РФ, ст. 46, ч. 2

Рекомендации по приему и обработке письменных решений собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование

Инициатору собрания (участникам инициативной группы) рекомендуется регулярно забирать поступающие в указанное в уведомлении о собрании место заполненные собственниками бюллетени для голосования и передавать их лицам, осуществляющим подсчет голосов.

По мере поступления письменных решений собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование, рекомендуется регистрировать тех, кто принял участие в голосовании, используя заранее подготовленную форму (смотрите пример формы «Список лиц, принявших участие в голосовании…». Регистрацию можно проводить в электронном виде, а по окончании срока голосования форму рекомендуется распечатать и приложить к протоколу общего собрания.

Также по мере поступления письменных решений собственников рекомендуется обрабатывать поступающие решения путем внесения сведений из них в электронную форму для учета голосов, отданных собственниками по вопросам, поставленным на голосование. Это дает возможность оперативно оценивать достижение кворума собрания, достаточность уже поданных голосов для принятия решений по тем или иным вопросам повестки дня собрания, чтобы при необходимости предпринять дополнительные усилия по привлечению собственников к голосованию. Форма в виде электронной таблицы позволяет также быстро подвести итоги голосования после окончания отведенного для этого срока.

Рекомендация. В случае если срок для заочного голосования достаточно длительный – до месяца и более, рекомендуем регулярно напоминать собственникам помещений о том, что в доме проходит голосование, и информировать их о том, сколько собственников (с каким количеством голосов) уже проголосовало, достаточно ли этого для принятия решений.

В период заочного голосования можно проводить дополнительные информационные встречи с собственниками помещений, не участвовавшими в очном обсуждении.

Напомните лицам, осуществляющим обработку письменных решений собственников (заполнение формы для учета голосов), что при голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования[199]. Если собственник (представитель собственника) не поставил свою подпись (или другой знак, отмечающий выбранный им вариант голосования) ни в одной из граф («за», «против» или «воздержался»), или, наоборот, поставил подписи или иные отметки (не прочерк) в двух или во всех графах, то его голоса по данному вопросу не засчитываются, то есть считается, что он не голосовал по данному вопросу. В таких случаях рекомендуется сделать в электронной форме примечание «голоса не учтены». При этом по всем остальным вопросам, по которым собственник проголосовал в соответствии с требованиями части 6 статьи 48 Жилищного кодекса (выбран только один вариант решения), его голоса учитываются.

В форме для учета голосов собственников при голосовании по вопросам повестки дня независимо от того, какой способ использован для определения количества голосов собственников, для контроля правильности результатов голосования рекомендуется указывать площадь помещений, принадлежащих собственникам, принявшим участие в голосовании.

[199] ЖК РФ, ст. 48, ч. 6

После окончания срока для передачи решений собственников в письменном виде, указанного в уведомлении о проведении общего собрания, и внесения всех сведений из всех поступивших решений собственников в электронную форму для учета голосов подведите итоги голосования.

Прежде всего, определите, имело ли закончившееся общее собрание **кворум**. Для этого необходимо подсчитать, какую долю от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме составила сумма голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании (передавших свои решения в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование, до окончания срока приема решений собственников), независимо от того, какие решения принимали собственники. Важен сам факт передачи заполненных форм с письменными решениями собственников. Используйте для определения кворума собрания сведения формы «Список лиц, принявших участие в голосовании…». Если доля голосов собственников, участвовавших в голосовании, больше чем 50 % от общего числа голосов собственников помещений в доме, собрание имело кворум (правомочно принимать решения)[200].

Рекомендация. В случае если общее собрание не имело кворума и поэтому решения общего собрания не могли быть приняты, оповестите об этом собственников помещений в многоквартирном доме, приложив сведения об итогах голосования. Опыт показывает, если собственники помещений, принявшие участие в голосовании, не получают такой информации, многие из них в следующий раз не участвуют в голосовании, потому что не верят, что их мнение важно и учитывается.

Если собрание имеет кворум, подсчитайте сумму голосов, поданных «за», «против» и «воздержался» по каждому вопросу повестки дня (без учета голосов собственников, которые проголосовали без учета требования о том, что должен быть выбран только один вариант решения по вопросу).

Далее по каждому вопросу повестки дня **определите, принято ли решение**. Решения практически по всем вопросам, связанные с капитальным ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, принимаются большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (исключение – решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта и выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета, для которых после недавних изменений в Жилищном кодексе требуется более 50% голосов от общего числа голосов собственников[201]). Решения, касающиеся процедур проведения общего собрания, хранения и доведения до собственников информации о принятых решениях, принимаются простым большинством голосов от числа голосов собственников, присутствующих на общем собрании. Сведения о необходимом количестве голосов для принятия общим собранием тех или иных решений можно найти в приложении 2.

Требования к оформлению протокола общего собрания

В соответствии с Жилищным кодексом[202] решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколом. **Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами** как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении

[200] ЖК РФ, ст. 45, ч. 3
[201] ЖК РФ, ст.46, п. 1, ст. 45, ч. 2, п. 1.1 (в ред. Федерального закона от 29.07.2017 № 257-ФЗ)
[202] ЖК РФ, ст. 46, ч. 1

общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей.

Протокол общего собрания должен быть оформлен в соответствии с требованиями, установленными уполномоченным федеральным органом – Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. Такие требования утверждены Приказом Минстроя России от 25 декабря 2015 г. № 937/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор».

Несоответствие протокола общего собрания установленным требованиям может быть основанием для внеплановой проверки органом государственного жилищного надзора соблюдения обязательных требований, установленных жилищным законодательством, при организации, проведении и оформлении результатов общего собрания, правомерности принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решений. Орган государственного жилищного надзора (в Москве – Государственная жилищная инспекция города Москвы) праве обратиться в суд с заявлением о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с нарушением требований Жилищного кодекса[203].

Протокол общего собрания составляется в письменной форме в срок не позднее **10 дней** после окончания срока заочного голосования.

Требованиями к оформлению протоколов общих собраний установлены **обязательные реквизиты протокола** общего собрания[204]. Ниже приводятся сведения об обязательных реквизитах протокола и их содержании, а также об особенностях, связанных с проведением собрания в форме очно-заочного голосования.

Наименование документа указывается как «Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме».

Дата и регистрационный номер протокола общего собрания – это дата подведения итогов (окончания подсчета голосов) общего собрания, которая для собрания в очно-заочной форме не должна быть позже 10 дней после окончания срока заочного голосования; регистрационный номер протокола указывается как порядковый номер общего собрания в течение календарного года (соответственно, необходимо уточнять проводились ли уже в текущем году общие собрания и сколько).

Дата и место проведения общего собрания – для собрания в форме очно-заочного голосования дата – это дата начала собрания (дата очного обсуждения) и дата окончания общего собрания (дата окончания заочного голосования), а место проведения общего собрания – место (адрес), по которому передавались оформленные в письменной форме решения собственников помещений в доме.

Мы также рекомендуем указать в протоколе дату, время и место проведения очного обсуждения. Хотя эти сведения не являются обязательным реквизитом в соответствии с Требованиями к оформлению протоколов общих собраний, но они отражают факты проведения собрания.

---

[203] ЖК РФ, ст. 20

[204] Требования к протоколам общих собраний, раздел 2

Заголовок содержательной части протокола общего собрания должен содержать адрес многоквартирного дома, вид общего собрания (годовое, внеочередное) и форму его проведения (очное, заочное, очно-заочное голосование).

Содержательная часть протокола общего собрания – это изложение фактов, относящихся к данному конкретному общему собранию. Содержательная часть протокола состоит из вводной части и основной.

Во вводной части протокола должны быть указаны следующие сведения:

а) **об инициаторе общего собрания** – для юридических лиц указывается полное наименование и основной государственный регистрационный номер (ОГРН) в соответствии с его учредительными и регистрационными документами; для физических лиц – полностью фамилия, имя, отчество (при наличии) в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина, номер помещения, собственником которого является физическое (юридическое) лицо, и реквизиты документа, подтверждающего право собственности на указанное помещение;

б) **о лице, председательствующем на общем собрании, секретаре общего собрания, лицах, проводивших подсчет голосов;**

При проведении общего собрания в форме очно-заочного голосования избрание председателя, секретаря общего собрания и счетной комиссии не включаются в повестку дня общего собрания (см. раздел «Включать ли в повестку дня общего собрания вопросы об избрании председателя и секретаря общего собрания, членов счетной комиссии?»). По данному реквизиту протокола указываются сведения об инициаторе общего собрания или лицах, определенных инициатором общего собрания, фактически осуществлявших ведение очного обсуждения, ведение протокола общего собрания и подсчет голосов, поданных по вопросам повестки дня.

В случае если избрание председателя, секретаря общего собрания и счетной комиссии все же было включено в повестку дня общего собрания, сведения о лице, председательствующем на общем собрании, секретаре общего собрания, лицах, проводивших подсчет голосов, ***не включаются*** в данную часть протокола общего собрания.

в) **о лицах, принявших участие в общем собрании и приглашенных для участия в нем;**

В связи с особенностями проведения общего собрания в форме очно-заочного голосования рекомендуется в протоколе отдельно приводить сведения о лицах, присутствующих на очном обсуждении (собственниках и их представителях, а также о приглашенных на очное обсуждение), и о лицах, принявших участие в голосовании (собственниках, представителях собственников).

Для собственников (представителей собственников), присутствующих на общем собрании, должны быть указаны:

– для физических лиц - фамилия, имя, отчество (при наличии), указываемые в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина, номер помещения в многоквартирном доме, собственником которого является физическое лицо, и реквизиты документа, подтверждающего право собственности на указанное помещение, количество голосов, которыми владеет соответствующее лицо, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя собственника помещения в многоквартирном доме (в случае участия в общем собрании), подпись указанных лиц;

– для юридических лиц - полное наименование и основной государственный регистрационный номер (ОГРН) юридического лица в соответствии с его учредительными и регистрационными документами, наименование и реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение в многоквартирном доме, количество голосов, которым владеет соответствующее лицо, фамилию, имя, отчество (при наличии) представителя

юридического лица, указываемые в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя юридического лица, подпись данного лица.

В Требованиях к протоколам общих собраний указано, что если лиц, присутствующих на общем собрании, более 15-ти, информация о них может быть оформлена в виде списка, который является обязательным приложением к протоколу общего собрания.

Рекомендации. Если число присутствующих на собрании собственников (представителей) меньше 15-ти, включение сведений о них непосредственно в текст протокола вызовет сложности, связанные с необходимостью иметь подписи этих лиц в соответствующей части текста протокола. В связи с этим рекомендуем регистрировать присутствующих на очном обсуждении собственников, представителей собственников в заранее подготовленной форме, предусматривающей внесение всех требуемых сведений и проставление подписи регистрируемого лица, и прикладывать данную форму к протоколу в качестве приложения.

Сведения о лицах, приглашенных на общее собрание, должны включать:

– для физических лиц - фамилию, имя, отчество (при наличии) лица или его представителя (в случае участия в общем собрании), указываемые в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя собственника помещений в многоквартирном доме (в случае участия в общем собрании), цель участия данного лица в общем собрании и его подпись;

– для юридических лиц - полное наименование и ОГРН юридического лица в соответствии с его учредительными и регистрационными документами, фамилию, имя, отчество (при наличии) представителя юридического лица, указываемые в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя юридического лица, цель участия данного лица в общем собрании и его подпись.

г) об общем количестве голосов собственников помещений в многоквартирном доме;

Рекомендуем указать в протоколе, каким способом определялось количество голосов собственников помещений на общем собрании – исходя из общей площади принадлежащих собственникам помещений или исходя из доли собственников помещений в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

д) о количестве голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании на общем собрании;

Количество голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании определяется по результатам регистрации лиц, принявших участие в голосовании (передавших решения в письменной форме до окончания установленного для голосования срока). Рекомендуем в форме для регистрации указывать также общую площадь помещений, принадлежащих собственникам, участвовавшим в голосовании и их долю в праве собственности на помещения (смотрите выше пример формы «Список лиц, принявших участие в голосовании …»).

е) об общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

Эти сведения – основа для определения общего числа голосов собственников помещений в доме (рекомендуем их указать до сведений о количестве голосов собственников). Помните, что площадь помещений, относящихся к общему имуществу, не учитывается.

Рекомендуем предусмотреть в форме реестра собственников помещений в многоквартирном доме сведения об общей площади каждого помещения в многоквартирном доме (смотрите выше пример формы реестра).

ж) о повестке дня;

Повестка дня в протоколе общего собрания должна соответствовать повестке дня в сообщении о проведении общего собрания.

з) о наличии или отсутствии кворума общего собрания.

Эти сведения рекомендуется указать после сведений о количестве голосов собственников, принявших участие в голосовании на общем собрании. Кворум определяется исходя из числа голосов собственников (представителей собственников), принявших участие в голосовании (передавших решения в письменной форме). Рассчитывается доля голосов таких собственников от общего числа голосов собственников помещений в доме. Собрание имеет кворум, если эта доля более 50%.

Оформление в протоколе рассмотрения вопросов повестки дня общего собрания – основная часть содержательной части протокола.

По рассмотрению каждого вопроса повестки дня в протоколе должны быть указаны:

– **Номер и формулировка вопроса**;

– **СЛУШАЛИ**: – указывается фамилия, имя, отчество (при наличии) выступающего (для собрания в форме очно-заочного голосования – выступающего на очном обсуждении), краткое содержание выступления или ссылка на прилагаемый к протоколу документ, содержащий текст выступления;

– **ПРЕДЛОЖЕНО**: – указывается краткое содержание предложения по рассматриваемому вопросу, по которому будет проводиться голосование и принятие решения.
Предложение должно быть сформулировано предельно точно, ясно, должно отражать суть обсуждаемого вопроса и не допускать двоякого толкования. В случае если формулировка вопроса, по которому принимается решение на общем собрании, предусмотрена законодательством Российской Федерации, в протоколе указывается соответствующая формулировка.

Формулировка в протоколе предложения по вопросу повестки дня должно совпадать с формулировкой предложения в бюллетене для голосования.

– **"РЕШИЛИ (ПОСТАНОВИЛИ)"**: – указываются решения, принятые собственниками помещений по данному вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался" (суммарное количество голосов, поданных за каждый вариант решения).
Рекомендуем затем подвести **итог голосования по данному вопросу** – какой процент составили голоса «за» предложенное решение (в зависимости от требований Жилищного кодекса – от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме либо от числа голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании), принято либо не принято предложенное решение.

Принятое общим собранием решение должно содержать (повторять) формулировку вопроса. Решение может содержать один или несколько пунктов, каждый из которых нумеруется.

К **обязательным реквизитам протокола** общего собрания относятся также следующие:

Место (адрес) хранения копий протокола общего собрания и решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование[205].

---

[205]Подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению в орган государственного жилищного надзора (ЖК РФ, ст. 46, ч. 1и ч.1.1, в ред. Федерального закона от 31.12.2017 № 485-ФЗ)

Решение об определении места хранения копий протокола общего собрания собственников помещений, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, принимается на общем собрании[206]. Этот вопрос включается в повестку дня общего собрания в случае, если ранее решение по данному вопросу не было принято или есть необходимость определить иное место хранение документов данного общего собрания. В протоколе сведения по данному реквизиту указываются в соответствии с принятым общим собранием решением.

Рекомендации. Рекомендуем собственникам помещений – инициаторам общего собрания кроме бумажных сделать также электронные копии документов общего собрания -до передачи подлинников в организацию, управляющую многоквартирным домом отсканировать все документы и хранить электронные копии в течение не менее 3-х лет.

Приложения к протоколу общего собрания (см. следующий раздел).
Подпись – указываются фамилии, инициалы лица, председательствующего на общем собрании (на очной части собрания в форме очно-заочного голосования), секретаря общего собрания, а также лиц, проводивших подсчет голосов, и собственноручную подпись указанных лиц, дату ее проставления.

Протокол общего собрания в форме очно-заочного голосования, в повестку дня которого не включался вопрос об избрании председателя, секретаря собрания и счетной комиссии, подписывают лица, определенные инициатором общего собрания для выполнения этих функций.

В случае если вопрос об избрании председателя, секретаря и лиц, осуществляющих подсчет голосов, был включен в повестку дня общего собрания и по итогам голосования принято решение об избрании предложенных кандидатур, избранные лица подписывают протокол общего собрания. В случае если по итогам голосования предложенные кандидатуры были отклонены, протокол подписывает инициатор проведенного общего собрания.

Примерные формы протоколов общего собрания по разным вопросам, связанным с капитальным ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, с необходимыми пояснениями в виде сносок внизу страницы представлены в соответствующих рекомендациях, включенных в настоящее методическое пособие.

Рекомендации. Если при оформлении протокола общего собрания в вашем доме вы хотите исключить из предложенной формы какие-то сведения, убедитесь, что эти сведения не являются обязательными реквизитами протокола в соответствии с Требованиями к протоколам общих собраний.

При использовании предложенных форм для оформления протокола общего собрания в вашем доме после использования поясняющих ссылок их можно удалить, чтобы не увеличивать объем документа.

При оформлении протокола обратите внимание на то, что **на последней странице протокола не могут размещаться только подписи.** На последней странице кроме подписей должен быть еще какой-то содержательный текст (например, часть списка приложений к протоколу). Это снизит риск замены содержательной части протокола после его подписания председателем и секретарем общего собрания, лицами, подсчитывавшими голоса.

[206] ЖК РФ, ст. 46, ч. 4 (в ред. Федерального закона от 31.12.2017 № 485-ФЗ)

Обязательные приложения к протоколу общего собрания

В соответствии с Требованиями к протоколам общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах обязательными приложениями к протоколу общего собрания являются[207]:

- **реестр собственников помещений в многоквартирном доме**;

Смотрите примерную форму реестра собственников в разделе «Какие формы необходимо подготовить для проведения общего собрания?».

- **сообщение о проведении общего собрания, на основании которого проводится общее собрание;**

Смотрите раздел «Сообщение о проведении общего собрания» и примеры сообщений о проведении общего собрания в рекомендациях по принятию решений по разным вопросам, связанным с капитальным ремонтом.

- **реестр вручения собственникам помещений в многоквартирном доме сообщений о проведении общего собрания**

Смотрите примерную форму реестра в разделе «Какие формы необходимо подготовить для проведения общего собрания?». Данный реестр не прикладывается, если решением общего собрания предусмотрено, что сообщение о проведении общего собрания размещается в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

- **список собственников помещений в многоквартирном доме, присутствовавших на общем собрании**;

Смотрите раздел «Какие формы необходимо подготовить для проведения общего собрания?» и пример формы «Список собственников помещений в многоквартирном доме, присутствующих на очном обсуждении вопросов повестки дня общего собрания»

- **доверенности (или их копии) или иные документы (их копии), удостоверяющие полномочия представителей собственников помещений в многоквартирном доме, присутствовавших на общем собрании**;

Рекомендуем оформить как приложение к протоколу общего собрания перечень представителей собственников помещений, участвовавших в голосовании на основании доверенностей, а сами доверенности (копии доверенностей) оставить прикрепленными к соответствующим письменным решениям представителей собственников.

- **документы, на основании которых рассматривались вопросы повестки дня и принимались решения на общем собрании**;
- **письменные решения собственников помещений в многоквартирном доме при проведении общего собрания в форме очно-заочного или заочного голосования** (заполненные бюллетени голосования);

Подлинники письменных решений собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование, подписанные лицами, участвующими в голосовании, являются неотъемлемой частью протокола и официальными документами[208].

---

[207] Требования к протоколам общих собраний, п.19

[208] ЖК РФ, ст. 46, ч. 1

- **иные документы или материалы, которые будут определены в качестве обязательного приложения к протоколу общего собрания решением на общем собрании, принятом в установленном порядке**.

Рекомендации. При проведении общего собрания собственников помещений в форме очно-заочного голосования рекомендуем прилагать к протоколу:

- **список приглашенных лиц, присутствующих на очном обсуждении вопросов повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;**
- **список лиц, принявших участие в голосовании** (передавших решения в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование);
- **итоги голосования по вопросам повестки дня общего собрания**.

Последнее приложение представляет собой бумажную копию электронной таблицы, в которой осуществлялся учет голосов, поданных «за», «против» или «воздержался» по вопросам, поставленным на голосование, в письменных решениях собственников (представителей собственников).

Все приложения к протоколу общего собрания должны быть пронумерованы. Номер приложения, а также указание, что документ является приложением к протоколу общего собрания, указывается на первом листе документа.

В соответствии с Требованиями к протоколам общих собраний в содержательной части протокола должны быть указания (ссылки) на соответствующие приложения.

До кого нужно довести решения общего собрания и кому передать протокол?

Инициатор общего собрания обязан довести до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, решения, принятые общим собранием, а также итоги голосования по вопросам повестки дня собрания. Это делается путем размещения сообщения о принятых по каждому вопросу решениях в помещении многоквартирного дома, которое определено решением общего собрания и доступно для всех собственников помещений в данном доме[209].

Если ранее на общем собрании собственников помещений не было принято решение о помещении (помещениях) общего пользования в многоквартирном доме для размещения сообщений о решениях, принятых общим собранием, и итогов голосования, рекомендуем включить вопрос об определении такого помещений (помещений) в повестку дня первого общего собрания по вопросам капитального ремонта. Затем результаты всех общих собраний можно размещать в помещениях, определенных в соответствии с данным однократно принятым решением.

Итоги голосования по вопросам повестки дня общего собрания рекомендуем размещать в виде бумажной копии электронной таблицы, в которой осуществлялся учет голосов, поданных «за», «против» или «воздержался» по вопросам, поставленным на голосование, в письменных решениях собственников (представителей собственников) и подсчитывались суммы голосов по каждому варианту решения. До печати из таблицы рекомендуем удалить фамилии, инициалы голосовавших лиц, оставив только номера помещений.

Размещать сообщение о решениях, принятых на общем собрании собственников помещений (и итоги голосования), необходимо не позднее, чем через 10 дней со дня принятия этих решений[210]

[209] ЖК РФ, ст. 46, ч. 3
[210] ЖК РФ, ст. 46, ч. 3

(завершения срока заочного голосования общего собрания в форме заочного и очно-заочного голосования).

Инициатор, инициаторы общего собрания обязаны не позднее чем через 10 дней после проведения общего собрания (окончания срока заочного голосования) передать подлинники решений собственников помещений и протокола общего собрания (со всеми приложениями) в организацию, осуществляющую управление многоквартирным домом – управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, а при непосредственном способе управления многоквартирным домом в орган государственного жилищного надзора[211].

В свою очередь, управляющая организация, ТСЖ или кооператив в течение 5 дней с момента получения от инициатора общего собрания подлинников решений собственников и протокола общего собрания обязаны направить их в орган государственного жилищного надзора (в Москве - Государственную жилищную инспекцию г. Москвы) для хранения в течение 3 лет[212].

Инициатор общего собрания обязан разместить решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в ГИС ЖКХ[213]. За помощью в выполнении этой обязанности рекомендуется обратиться в организацию, управляющую многоквартирным домом.

Хотя законодательство этого не требует, рекомендуем предусмотреть в протоколе общего собрания место (на обратной стороне последнего листа протокола либо на отдельном листе, следующем за страницей, содержащей подписи) для отметок о том, что:

- подлинники решений и протокола общего собрания переданы в организацию, управляющую многоквартирным домом;
- подлинники решений и протокола общего собрания направлены /получены органом государственного жилищного надзора (подтверждающий это документ должен быть у организации, управляющей многоквартирным домом);
- решения и протокол общего собрания размещены в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (это может подтвердить бумажная копия информации, доступной в ГИС ЖКХ);
- копии решений и протокола общего собрания переданы для хранения в место или по адресу, определенные решением данного общего собрания[214].

Соответствующие отметки (копии подтверждающих документов) будут свидетельствовать о том, что инициаторы общего собрания и другие лица выполнили требования законодательства, связанные с передачей решений и протокола в указанные в Жилищном кодексе организации и уполномоченные государственные органы (смотрите примеры форм протоколов общего собрания).

---

[211] ЖК РФ, ст. 46, ч. 1 (в ред. Федерального закона от 31.12.2017 № 485-ФЗ)
[212] ЖК РФ, ст. 46, ч. 1.1 (в ред. Федерального закона от 31.12.2017 № 485-ФЗ)
[213] ЖК РФ, ст. 46, ч. 1
[214] ЖК РФ, ст. 46, ч. 4

ГЛАВА 3. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРИНЯТИЮ РЕШЕНИЙ О ВЫБОРЕ (ИЗМЕНЕНИИ) СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Для большинства многоквартирных домов на территории города Москвы (и других субъектов Российской Федерации) способ формирования фонда капитального ремонта уже определен и, в целом по стране, преобладает способ «у регионального оператора». Но собственники помещений имеют право в любой момент изменить способ накоплений на капитальный ремонт (при отсутствии задолженности за проведенный региональным оператором ремонт или после возврата кредита, привлеченного для оплаты капитального ремонта). Появляется все больше инициатив со стороны собственников помещений в многоквартирных домах уйти от регионального оператора (из «общего котла») и перевести фонд капитального ремонта на специальный счет, чтобы самостоятельно распоряжаться накопленными средствами и проводить работы по капитальному ремонту в более ранние сроки с учетом желаний собственников в отношении качества. Данная глава предназначена именно таким собственникам помещений. Кроме того, рекомендации настоящей главы могут быть полезны собственникам помещений в домах-новостройках, которые после сдачи-приемки в эксплуатацию включаются в региональную программу при ее актуализации, после чего у собственников помещений появляется право выбрать способ формирования фонда капитального ремонта.

Рекомендации по изменению (выбору) способа формирования фонда капитального ремонта разработаны как описание действий «шаг за шагом» актива собственников - от намерения изменить (выбрать) способ формирования фонда капитального ремонта для своего дома до реализации принятого решения. Поскольку очень многие действия и решения аналогичны для выбора и изменения способа формирования фонда капитального ремонта, рекомендации, в основном, общие, и только по вопросам, по которым есть различия, приводятся разные варианты решений (действий).

Ссылки на законодательство приведены в настоящей главе только по специальным вопросам, поэтому обращайтесь за общей информацией к материалам первой и второй глав.

1. Оценка ситуации для выбора (изменения) способа формирования фонда капитального ремонта

Включение многоквартирного дома-новостройки в региональную программу капитального ремонта означает, что через какое-то время у собственников помещений в таком доме возникнет обязанность уплачивать взносы на капитальный ремонт. В соответствии с законодательством города Москвы такая обязанность возникает через 8 месяцев после включения дома в региональную программу[215] (в Москве в настоящее время не предоставляется отсрочка по уплате взноса на капитальный ремонт в домах-новостройках).

Обязанность по уплате взноса на капитальный ремонт установлена для собственников помещений. Граждане (и юридические лица), получившие от застройщика по акту передачи помещения в доме, через восемь месяцев после включения его в региональную программу могут еще не зарегистрировать право собственности на помещение. Тем не менее, требование об уплате взноса к ним будет относиться. Это связано с тем, что на участников долевого строительства многоквартирных домов (будущих собственников) возлагаются те же обязанности по содержанию

[215] Постановление Правительства Москвы от 29.12.2014 № 833-ПП

общего имущества, что и на собственников помещений. Так, с момента передачи застройщиком лицу - участнику долевого строительства помещения в многоквартирном доме у такого лица возникает **обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги[216],** а в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещений входит взнос на капитальный ремонт[217].

Получение от застройщика по акту передачи помещения в новом, введенном в эксплуатацию доме - это первый «сигнал» для будущего собственника, что в ближайшем будущем у него возникнет обязанность по уплате взноса на капитальный ремонт. А с такой обязанностью для собственников помещений связано право выбрать способ формирования фонда капитального ремонта.

Начиная с 11 января 2018 года Жилищный кодекс наделил будущих собственников (лиц, построивших помещения за свой счет, но еще не зарегистрировавших право собственности) в течение года со дня выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию[218] правом участвовать в общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме и принимать решения по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания. Поэтому собственники и будущие собственники помещений (далее – собственники помещений) в домах-новостройках могут на общем собрании принять решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта.

Вторым и основным «сигналом» о наступлении срока для выбора, куда уплачивать взносы – на специальный счет или в «общей котел», - является информация о том, что многоквартирный дом-новостройка включен в региональную программу капитального ремонта. Такая информация должна поступить от управы района города Москвы (органов местного самоуправления) после принятия соответствующего постановления Правительства Москвы или, по крайней мере, не позднее, чем за 1 месяц до окончания срока, определенного для принятия решения собственниками помещений. Направление этой информации собственникам – часть действий органа местного самоуправления (управы района) по созыву общего собрания собственников помещений в доме для выбора способа формирования фонда капитального ремонта[219].

У собственников помещений в многоквартирных домах, уже уплачивающих какое-то время взносы «в общий котел», желание изменить способ формирования фонда капитального ремонта чаще всего возникает, когда они начинают подсчитывать, какая сумма ежемесячно образуется по дому за счет взносов на капитальный ремонт, полагают её достаточно большой и хотят использовать эти средства, чтобы проводить ремонт дома раньше и лучше, чем можно ожидать от регионального оператора.

Шаг 1. Найдите сведения о планируемых региональной программой сроках проведения капитального ремонта вашего дома

Планируемый срок проведения капитального ремонта (работ по капитальному ремонту) очень важен для того, чтобы оценить, справятся ли собственники помещений с самостоятельным финансированием капитального ремонта дома в сроки, определенные региональной программой, или для них будет лучше, чтобы ремонт провел региональный оператор, привлекая дополнительные средства сверх сформированного собственниками фонда капитального ремонта.

---

[216] ЖК РФ, ст. 153, ч. 2, п. 6
[217] ЖК РФ, ст. 154, ч. 2, п. 2
[218] ЖК РФ, ст. 44, ч.1.1 (введена Федеральным законом от 31.12.2017 N 485-ФЗ)
[219] ЖК РФ, ст. 170, ч. 6

Найдите сведения о своем доме в региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы на 2015-2044 годы. Региональная программа размещена на сайте Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы (www.fond.mos.ru) в разделе «Нормативные правовые акты города Москвы». Информацию о планировании капитального ремонта дома можно получить также на сайте Фонда в разделе «Дом в программе», на сайте региональной программы капитального ремонта (www.repair.mos.ru) и на портале «Реформа ЖКХ» (https://www.reformagkh.ru/).

Подготовьте справочную информацию для собственников помещений в доме о том, какие работы на какой срок запланированы региональной программой.

Шаг 2. Подумайте, какой способ формирования фонда капитального ремонта лучше для вашего дома

Формирование фонда капитального ремонта у регионального оператора («в общем котле») и на специальном счете - это совершенно разные способы. Рекомендуем активным собственникам, прежде чем что-то предлагать своим соседям по дому, разобраться в особенностях каждого способа, сравнить их между собой, и подумать, какой способ лучше подходит для собственников помещений в доме. Необходимую информацию из законодательства Вы найдете в главе 1, а сравнительная характеристика приведена в информационном материале «Чем различаются способы формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора и на специальном счете?» (смотрите приложение 3).

Шаг 3. Оцените, есть ли благоприятные условия для способа «специальный счет» в вашем доме?

Способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете дает собственникам помещений в многоквартирном доме значительно больше возможностей для принятия самостоятельных решений по ремонту своего дома (когда проводить капитальный ремонт? каким должен быть капитальный ремонт? кто будет выполнять работы?), но и налагает на собственников ответственность за своевременное проведение капитального ремонта. При способе «общий котел» собственники помещений могут ни о чем не заботиться (кроме того, чтобы в срок уплачивать взносы на капитальный ремонт), потому что решение всех вопросов и ответственность за проведение ремонта лежит на региональном операторе.

Оценивая реальные возможности для выбора и реализации способа «специальный счет» активу собственников помещений имеет смысл обратить внимание на следующие вопросы.

Ближайший срок, на который региональной программой запланирован капитальный ремонт в доме. Будет ли у собственников помещений к этому времени возможность самостоятельно решить вопросы финансирования ремонта?

Региональной программой определены предельные сроки проведения работ по капитальному ремонту, которые должны обеспечить собственники помещений, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете[220]. Поэтому необходимо оценить, будут ли собственники располагать необходимыми средствами в фонде капитального ремонта к сроку первого ремонта, - не обязательно только за счет установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт. Собственники могут установить более высокий размер взноса, принять решение о привлечении кредита (ожидается, что в ближайшие годы система кредитования капитального ремонта заработает). Может быть, есть возможность получать доходы от использования общего имущества в доме, которые можно направить в фонд капитального ремонта.

[220] ЖК РФ, ст. 168, ч. 1

Если есть сомнения, что удастся самим решить вопрос с финансированием первого ремонта, выбирать специальный счет рискованно. Если собственники не проведут в установленный программой срок необходимый ремонт, решением органов местного самоуправления (в Москве – Департамента капитального ремонта) фонд капитального ремонта со специального счета передадут региональному оператору[221], и все усилия собственников по созданию самостоятельной системы накоплений на капитальный ремонт будут напрасны.

Насколько сплочены и единодушны собственники помещений в доме? Способны ли они принимать совместно большое количество решений?

В отличие от способа «общий котел», собственникам помещений, выбравшим способ «специальный счет», необходимо на общем собрании принимать решения по большому количеству различных вопросов, связанных с капитальным ремонтом, начиная с выбора способа формирования фонда капитального ремонта, владельца специального счета, банка, в котором он будет открыт, определения лица, которое будет выставлять собственникам платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт, и до организационных вопросов проведения капитального ремонта (кому заказать проектную документацию, кто и как будет выбирать подрядчика для проведения работ, как осуществлять приемку работ) и вопросов финансирования ремонта. По большинству этих вопросов решения принимаются двумя третями голосов от всех голосов собственников помещений в доме. Оцените, как люди в Вашем доме относятся к общим собраниям, есть ли возможность привлечь к голосованию (в том числе в заочной форме) большинство собственников. Если значительная доля собственников не участвует в голосовании или собственники расколоты на противоборствующие группы, велик риск, что необходимые решения, связанные с формированием фонда капитального ремонта на специальном счете и с организацией ремонта, приняты не будут, а значит, провести ремонт в установленные сроки не удастся, что приведет к потере специального счета.

Есть ли в доме актив, способный взять на себя организационные вопросы?

Способ «специальный счет» требует неоднократного проведения общих собраний для принятия решений на разных этапах реализации способа. Созыв и проведение общего собрания – это большая организационная работа, которую обычно берет на себя правление товарищества собственников жилья (жилищного кооператива), совет многоквартирного дома. Для подготовки отдельных решений общего собрания необходимы специалисты (юристы, экономисты, инженеры-строители…), которых актив дома должен постараться найти и привлечь из числа собственников помещений в доме, если они согласятся поработать в общих интересах. После принятия собранием решений потребуются действия для претворения их в жизнь.

Если актив собственников помещений уже сформировался или формируется и есть уверенность, что большое число собственников помещений готово ему помогать и вообще участвовать в общих делах дома, - это хорошая предпосылка для выбора специального счета.

Есть ли у собственников желание делать ремонты в более ранние сроки, в большем объеме, лучшего качества?

Региональный оператор обеспечивает проведение «стандартного» капитального ремонта, он ограничен установленными перечнем работ, сроками, предельной стоимостью услуг и работ. Если собственники помещений в доме заинтересованы в индивидуальных решениях для своего дома, в проведении ремонта раньше, чем установлено региональной программой, потому что необходимость в ремонте уже существует, в проведении дополнительных работ,

[221] ЖК РФ, ст. 189, ч. 7

энергосберегающих мероприятий, в использовании лучших материалов, технологий…. Тогда специальный счет – лучший выбор.

Насколько дисциплинированно собственники помещений вносят обязательные платежи?

Для специального счета особенно важно, чтобы собственники помещений своевременно и в полном объеме вносили взносы на капитальный ремонт. Если часть собственников помещений в доме имеет задолженность по оплате жилищных и коммунальных услуг, велика вероятность, что они будут иметь долги и по уплате взноса на капитальный ремонт. А это означает, что фонд капитального ремонта не будет формироваться в полном объеме. Это, в свою очередь, создаст проблемы с финансированием капитального ремонта за счет средств на специальном счете (а также делает проблематичным и привлечение кредита для капитального ремонта). Кроме того, если орган жилищного надзора установит, что фонд капитального ремонта на специальном счете составляет менее 50% процентов от начисленных сумм взносов, и в течение 5 месяцев задолженность не будет погашена, фонд капитального ремонта со специального счета передадут региональному оператору в «общий котел»[222].

Отношения с управляющей организацией. Есть ли у собственников помещений возможность привлечь ее к решению вопросов формирования фонда капитального ремонта, планирования и организации ремонта?

Организация системы капитального ремонта с использованием специального счета требует присутствия юридического лица, которое по поручению собственников возьмет на себя обязанности по открытию и ведению специального счета, начислению взносов на капитальный ремонт, учету поступления взносов и применению мер к должникам, заключению договоров на оказание услуг и выполнение работ по капитальному ремонту, контроль за исполнением договоров и т.д. Хороший вариант, когда эти обязанности выполняет организация, управляющая многоквартирным домом. Но для этого управляющая организация должна согласиться выполнять эти дополнительные обязанности за приемлемую для собственников помещений цену. А собственники должны доверять своей управляющей организации. Конечно, можно обратиться для открытия специального счета и к региональному оператору. Но тогда надо подумать, как организовать все остальные необходимые действия, начиная с выставления платежных документов для уплаты взносов на специальный счет, и заканчивая организацией работ по капитальному ремонту.

Есть ли у собственников помещений возможность получить поддержку (информационную, методическую, финансовую) региональных органов власти, органов местного самоуправления?

При выборе и реализации способа «специальный счет» собственникам помещений приходится сталкиваться со многими вопросами, помочь в решении которых могут региональные и местные власти. Реальная возможность получить такую помощь – хорошая предпосылка для принятия решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете.

Шаг 4. Определите, есть ли ограничения для принятия решения о специальном счете

Первое возможное ограничение – это срок для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта. Это ограничение существует для собственников (будущих собственников) помещений в домах-новостройках, которым необходимо принять решение о способе формирования фонда капитального ремонта в первый раз. Напоминаем, что в Москве срок для принятия собственниками помещений решения о выборе способа формирования фонда

[222] ЖК РФ, ст. 173, ч. 10

капитального ремонта (и реализации этого решения) – 5 месяцев после официального опубликования нормативного правового акта Правительства Москвы, которым дом включен в региональную программу. Новостройки включаются в уже утвержденную региональную программу при ее актуализации, что должно происходить не реже одного раза в год. Поэтому фактический срок между вводом дома в эксплуатацию и включением его в региональную программу может быть достаточно большим, и это дает возможность собственникам использовать весь этот период, а не только 5 месяцев после включения дома в программу, для решения вопроса о способе накопления взносов на капитальный ремонт. Рекомендуем будущим собственникам уже на стадии передачи застройщиком помещений начинать обсуждать друг с другом вопрос о фонде капитального ремонта.

Если же собственники помещений слишком поздно узнали о необходимости выбрать способ формирования фонда капитального ремонта и не успевают принять решение до истечения установленного срока, в этом нет ничего страшного. Для таких домов Департамент капитального ремонта города Москвы своим решением определит способ формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а собственники помещений в доме могут сразу же начинать подготовку к принятию решения об изменении способа накопления с «общего котла» на «специальный счет». Такое решение можно принять в любое время, и в Москве оно вступит в силу через 3 месяца[223] после его направления региональному оператору. Установление такого короткого срока для ухода из «общего котла» свидетельствует о том, что Москва заинтересована в том, чтобы собственники формировали накопления на капитальный ремонт на специальных счетах и самостоятельно распоряжались своими деньгами.

В конце 2017 года в Жилищный кодекс внесены изменения, согласно которому решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через 1 месяц со дня направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в случае, если решением суда установлен факт, что органом местного самоуправления не были приняты меры, направленные на надлежащее информирование граждан о возможных способах формирования фонда капитального ремонта и последствиях выбора одного из них, на оказание собственникам расположенных в многоквартирном доме помещений помощи в принятии соответствующего решения и разъяснении порядка его реализации, и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проведен не был[224]. Использовать эту норму имеет смысл собственникам помещений в тех регионах, в которых региональным законодательством установлен длинный срок от принятия до вступления в силу решения собственников о "выходе из общего котла".

Второе возможное ограничение относится к случаю, когда принимается решение об изменении уже реализуемого способа накоплений на капитальный ремонт – прекращение формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора («в общем котле») и дальнейшее формирование фонда капитального ремонта на специальном счете. Принятие такого решения возможно, только если отсутствует задолженность перед региональным оператором за проведенный им в данном доме капитальный ремонт.

Понятно, что в домах-новостройках у собственников помещений очень долго не возникнет такая задолженность, потому что ремонт таких домов планируется на самые поздние годы региональной программы. Данное ограничение по изменению способа формирования фонда капитального

---

[223] Закон города Москвы от 27.01.2010 № 2 «Основы жилищной политики города Москвы», ст. 75, ч. 3.2

[224] ЖК РФ, ст. 173, ч. 5.1 (введена Федеральным законом от 20.12.2017 N 399-ФЗ)

ремонта не коснется также собственников помещений в многоквартирных домах, в которых региональный оператор еще не проводил ремонт.

Если же региональный оператор уже провел какие-то работы по капитальному ремонту дома, прежде чем собственники смогут принять решение о «переходе на специальный счет», они должны полностью погасить свою задолженность перед региональным оператором[225]. Узнать о наличии и размере задолженности собственников за капитальный ремонт, проведенный региональным оператором, можно из отчета регионального оператора о фонде капитального ремонта дома, ежеквартально размещаемого на сайте регионального оператора, или направив запрос региональному оператору[226].

Выбор способа «специальный счет» не зависит от способа управления многоквартирным домом. При любом способе управления домом собственники имеют возможность принять решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете. Ограничен только выбор возможного владельца специального счета.

Шаг 5. Обратитесь в свою управляющую организацию, чтобы узнать, заинтересована ли она в формировании фонда капитального ремонта на специальном счете

В организации, управляющей многоквартирным домом, рекомендуется обсудить следующие вопросы:

- Согласится ли управляющая организация быть владельцем специального счета, если собственники помещений ее выберут? Если да, то на каких условиях?
- Согласится ли управляющая организация оказывать собственникам помещений в доме услуги:
  - по представлению платежных документов для уплаты взносов на капитальный ремонт на специальный счет;
  - по учету поступления взносов на капитальный ремонт от собственников помещений на специальный счет;
  - по взысканию задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт?

В случае положительных ответов на вышеуказанные вопросы, попросите управляющую организацию подготовить предложение собственникам по условиям (в том числе стоимости) услуг, в которых будут нуждаться собственники помещений для формирования фонда капитального ремонта на специальном счете. Предложение управляющей организации по выполнению обязанностей владельца специального счета и (или) по оказанию услуг, связанных с уплатой взносов на специальный счет, в дальнейшем необходимо будет рассмотреть на общем собрании.

Шаг 6. Примите решение о целесообразности созыва общего собрания для принятия решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете

Если проведенная оценка ситуации показала, что нет препятствий для формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, что высока вероятность того, что собственники помещений поддержат предложение инициативной группы по выбору (изменению) способа формирования фонда капитального ремонта, что есть благоприятные обстоятельства, связанные с решением различных организационных вопросов открытия специального счета и уплаты взносов на специальный счет, - рекомендуем активу собственников начать подготовку к проведению общего собрания.

---

[225] ЖК РФ, ст. 173, ч. 2
[226] ЖК РФ, ст. 183, ч. 3 и 3.1

Шаг 7. Привлеките активных собственников помещений к организации собрания

Если в многоквартирном доме уже создан и работает совет многоквартирного дома, то председатель совета и его члены уже знают, кто из собственников помещений и других людей, проживающих в доме, может оказать помощь в проведении общего собрания: в подготовке и копировании документов, оповещении о собрании и распространении бюллетеней голосования, подсчете голосов и т.д.

Если в многоквартирном доме еще не сложился коллектив собственников, не создан совет многоквартирного дома, капитальный ремонт и распоряжение деньгами – это как раз те вопросы, которые интересуют большинство людей, и конструктивное обсуждение которых может сплотить большинство собственников помещений в доме, выявить наиболее активных и подготовленных людей для избрания в совет дома.

Первым шагом к формированию «группы поддержки» действий инициативной группы может быть письменное обращение, размещенное в подъездах дома, с приглашением соседей к участию в подготовке общего собрания для принятия решений по выбору (изменению) способа формирования фонда капитального ремонта. Попросите отозваться людей, чьи профессиональные знания и умения могут помочь в подготовке предложений по вопросам повестки дня собрания. 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 выборе (изменении) способа формирования фонда капитального ремонта могут быть:

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

Орган местного самоуправления (управа района города Москвы) созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, включенном в региональную программу капитального ремонта, для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта (первичном выборе), не позднее, чем 1 месяц до окончания срока, установленного для принятия собственниками решения.

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)[227], 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)[228] для организации проведения общего собрания. При этом предварительно собственники – инициаторы собрания должны сформулировать вопросы повестки дня собрания.

---

[227] ЖК РФ, ст. 44, ч. 2 п. 3.5

[228] ЖК РФ, ст. 45, ч. 6

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 подлинников решений и т.д.).

Шаг 9. Определите вопросы повестки для общего собрания

Для формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора (в «общем котле») собственникам помещений можно не принимать никаких решений, за них этот способ в отношении многоквартирного дома определит уполномоченный орган.

Чтобы прекратить формировать фонд капитального ремонта на специальном счете и выбрать способ «у регионального оператора», собственникам помещений нужно принять только это, единственное, решение.

Но если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании проголосуют за «специальный счет», то помимо этого решения на том же общем собрании собственники помещений должны еще принять решения по ряду вопросов, определенных Жилищным кодексом[229]. Эти требования необходимо учитывать при формировании вопросов повестки дня общего собрания.

Прежде всего, в повестку дня собрания должен быть включен **вопрос о выборе способа формирования фонда капитального ремонта** из числа способов, определенных Жилищным кодексом, либо **об изменении способа формирования фонда капитального ремонта**. В случае выбора способа (в первый раз) вопрос повестки дня может быть сформулирован таким образом, чтобы действительно дать возможность каждому собственнику, участвующему в голосовании, выбрать один из двух вариантов. Пример такой формулировки вопроса о выборе способа в повестке дня и в бюллетене для голосования смотрите в документах общего собрания, приведенных в настоящей главе.

При выборе способа «специальный счет» (при изменении способа «у регионального оператора» на способ «специальный счет») **должны быть также определены** (и соответственно, включены в повестку дня общего собрания):

- размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;
- владелец специального счета;
- кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет;
- лицо, уполномоченное на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием информационной системы ГИС ЖКХ, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет;
- порядок представления платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет;
- размер расходов, связанных с представлением платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет;

[229] ЖК РФ, ст. 170, 173 и 175

- условия оплаты услуг по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет.

Примите во внимание, что указанные выше вопросы повестки дня должны быть сформулированы так, как они определены Жилищным кодексом.

Хотя Жилищный кодекс этого не устанавливает, но практический опыт показывает, что при выборе специального счета **необходимо также решить следующие вопросы**:

- компенсация расходов владельца специального счета, связанных с открытием и ведением специального счета, выполнением обязанностей по предоставлению сведений в орган государственного жилищного надзора, собственникам помещений в многоквартирном доме;
- определение лица, уполномоченного на оказание услуг по учету поступлений взносов в фонд капитального ремонта, применению установленных законодательством мер, включая начисление пеней, в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты собственниками помещений взносов на капитальный ремонт на специальный счет;
- размер и порядок оплаты услуг по учету поступлений взносов в фонд капитального ремонта, применению установленных законодательством мер к должникам по уплате взносов.

Опыт показывает, что если владельцем специального счета выбирается управляющая организация или региональный оператор, имеет смысл **определить уполномоченное лицо** (лиц) из числа активных собственников **для регулярного взаимодействия с владельцем специального счета**, которые затем будут доводить необходимую информацию до остальных собственников помещений в доме.

В 2016 году были внесены изменения в законодательство, установившие возможность размещать средства фонда капитального ремонта на специальном депозите[230] для получения доходов (процентов). В случае если до срока проведения ближайшего капитального ремонта еще есть время (год и более), в повестку дня общего собрания может быть включен вопрос об определении **полномочий владельца специального счета заключать договор банковского вклада (депозита)** в целях размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете.

В повестку дня общего собрания должен быть также включен вопрос об **определении места хранения копий протоколов** общего собрания собственников помещений, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование[231], если решение об этом не принималось ранее или есть необходимость определить иное место хранения для копий протокола и решений данного общего собрания.

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).

---

[230] ЖК РФ, ст. 175.1

[231] ЖК РФ, ст. 46, ч. 4 (в ред. Федерального закона от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

Пример повестки дня общего собрания в форме очно-заочного голосования, созываемого для принятия решения о выборе (изменении) способа формирования фонда капитального ремонта Вы найдете в составе «пакета» примерных форм документов общего собрания в настоящей главе.

Шаг 10.Подготовьте предложения по вопросам повестки дня общего собрания

Предложения по вопросам повестки дня общего собрания для выбора способа «специальный счет» требуют серьезной предварительной проработки. Их нужно подготовить до объявления о созыве общего собрания.

- **О размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт.** Размер взноса не должен быть меньше, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Поэтому есть два возможных варианта предложения по данному вопросу:

а) определить размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (постановлением Правительства Москвы);

б) определить размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере большем, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (постановлением Правительства Москвы), определить размер превышения ежемесячного взноса на капитальный ремонт над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт _____ рублей в расчете на 1 кв. метр общей площади помещений собственников.

- **О владельце специального счета.** Возможные предложения по владельцу специального счета зависят от способа управления многоквартирным домом.

Если многоквартирный дом управляется товариществом собственников жилья (жилищным, жилищно-строительным кооперативом), **владельцем специального счета может быть товарищество (кооператив) или региональный оператор**. Необходимо учесть, что к товариществу Жилищный кодекс предъявляет особое требование[232]: ТСЖ должно быть создано собственниками помещений в одном многоквартирном доме либо в нескольких многоквартирных домах, расположенных на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах.

Если многоквартирный дом управляется управляющей организацией (по договору управления многоквартирным домом), **владельцем специального счета может быть такая управляющая организация или региональный оператор**.

Если многоквартирный дом управляется самими собственниками помещений (непосредственное управление), **владельцем специального счета может быть региональный оператор.**

С товариществом собственников жилья, жилищным (жилищно-строительным) кооперативом, управляющей организацией вопрос об определении их владельцем специального счета должен быть заранее обсужден и получено согласие. Согласие регионального оператора быть владельцем специального счета не требуется, это его функция в силу закона.

---

[232] ЖК РФ, ст. 136, ч. 2, п. 1

Принятие управляющей организацией на себя обязанностей владельца специального счета, перечень этих обязанностей, порядок их оплаты собственниками помещений рекомендуется оформлять дополнительным соглашением к договору управления многоквартирным домом, заключаемым в соответствии с решениями, принятыми общим собранием собственников помещений.

- **О кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет**. Инициаторам общего собрания рекомендуется предварительно оценить возможные банки для открытия специального счета и предложить собственникам помещений один конкретный банк (подготовив для собственников информацию, почему инициаторы предлагают именно этот банк).

При оценке возможных банков **рекомендуется** учитывать:

- банк должен входить в перечень банков, удовлетворяющих требованиям Правительством Российской Федерации (Центральный банк Российской Федерации должен ежеквартально размещать на своем официальном сайте информацию о кредитных организациях, соответствующих установленным требованиям) [233];
- условия открытия банком специального счета для формирования фонда капитального ремонта (эту информацию можно найти на сайте банка или уточнить по телефону): бесплатно или платно (чему равен размер платы);
- условия обслуживания специального счета: бесплатно или за плату зачисляются средства на специальный счет, проводятся операции по специальному счету (размер комиссионного вознаграждения);
- размер начисляемых процентов на остаток средств на специальном счете (хотя этот критерий стал менее важным, поскольку средства фонда капитального ремонта можно размещать на специальном депозите);
- удобно ли будет собственникам вносить взносы на счет в предлагаемом банке;
- дает ли система банка возможность определять, кто именно из собственников внес взнос на капитальный ремонт (если нет, будет трудно организовать учет поступления взносов, наличие задолженности конкретных собственников помещений).

Сопоставительную информацию о ценовых условиях открытия и обслуживания специальных счетов в некоторых банках, подготовленную Общественно-консультативным советом по вопросам координации и взаимодействия Правительства Москвы с кредитными организациями, можно найти на сайте Совета (http://ubanks.su/) и на сайте Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы (http://fond.mos.ru/) в разделе «Специальный счет многоквартирного дома».

- **О лице, уполномоченном на оказание услуг по представлению платежных документов**. При подготовке предложения по такому лицу инициаторам общего собрания рекомендуется определить, какой вариант из существующих больше подходит для собственников помещений в доме. В Москве уплата взносов на специальный счет может быть организована:

- в домах, входящих в систему Единого информационно-расчетного центра города Москвы (ЕИРЦ), в которых собственники помещений получают для оплаты жилищно-коммунальных услуг единый платежный документ (ЕПД) - через Многофункциональный центр (МФЦ) (ЕИРЦ) путем включения в ЕПД дополнительной строки «Взнос на капитальный ремонт»;
- в домах, не входящих в систему ЕИРЦ:

[233] ЖК РФ, ст. 176, ч. 2 (в редакции Федерального закона от 20.12.2017 N 399-ФЗ)

- через МФЦ (ЕИРЦ) путем выставления ЕПД с одной строкой «Взнос на капитальный ремонт»;
- путем выставления платежного документа самостоятельно управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом.

Смотрите более детальную информацию на сайте Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы (http://fond.mos.ru/) в разделе «Региональная программа капитального ремонта», подраздел «Начисление взносов на капремонт».

Возможен еще вариант, когда форма платежного документа для уплаты взноса на капитальный ремонт разрабатывается собственником помещения, уполномоченным решением общего собрания, и затем рассылается всем собственникам помещений в доме. Собственники помещений затем самостоятельно заполняют форму платежного документа (вносят свою фамилию, инициалы, номер помещения, общую площадь помещения, оплачиваемый месяц, сумму взноса) и уплачивают взнос на специальный счет, реквизиты которого указаны в форме. Этот способ не связан с затратами, но требует высокой организованности и ответственности всех собственников помещений.

- **О порядке представления платежных документов** на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет. Этот порядок зависит от того, какое лицо предполагается привлечь для выставления собственникам платежных документов. В случае если платежные документы будет печатать и доставлять управляющая организация (ТСЖ, жилищный кооператив), с этой организацией необходимо договориться о порядке предоставления этой услуги. Может быть использован порядок, аналогичный порядку представления платежных документов для оплаты содержания общего имущества в многоквартирном доме[234].
- **О размере расходов, связанных с представлением платежных документов** на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет. Выставление платежных документов на уплату взносов на специальный счет через МФЦ (ЕИРЦ) бесплатно для собственников (смотрите информацию на сайте Фонда (http://fond.mos.ru/) в разделе «Региональная программа капитального ремонта», подраздел «Начисление взносов на капремонт»), расходы на печать и доставку платежных документов оплачиваются из бюджета города Москвы. В случае представления платежных документов управляющей организацией (ТСЖ, жилищным кооперативом), о стоимости таких услуг (размере расходов) необходимо договариваться с этой организацией. Оплату услуги можно включить дополнительной строкой к платежному документу для оплаты услуг управляющей организации по управлению многоквартирным домом.
- **Об условиях оплаты услуг по представлению платежных документо**в на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет. Предложение по этому вопросу необходимо согласовать с управляющей организацией (правлением ТСЖ, жилищного кооператива), если эта организация будет предложена и согласится оказывать услугу по представлению платежных документов.
- **Компенсация расходов владельца специального счета.** В случае если владельцем специального счета собственники определяют регионального оператора – Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы, собственники помещений не несут расходов, связанных с открытием и ведением специального счета, выполнением обязанностей владельца специального счета по предоставлению сведений в орган государственного жилищного

[234] ЖК РФ, ст. 155

надзора, собственникам помещений в многоквартирном доме. Эти расходы регионального оператора оплачиваются из бюджета города Москвы. Если инициаторы собрания предложат собственникам помещений другое лицо в качестве владельца специального счета (управляющую организацию, ТСЖ, жилищный кооператив), необходимо заранее обсудить и договориться с этим лицом о том, как и в каком размере будут компенсироваться собственниками помещений расходы владельца специального счета, связанные с выполнением обязанностей, налагаемых на него законодательством. Можно, например, договориться об оплате ежеквартально фактических, документально подтвержденных расходов.

- **Об определении лица, уполномоченного на оказание услуг по учету поступлений взносов в фонд капитального ремонта**, применению установленных законодательством мер, включая начисление пеней, в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты собственниками помещений взносов на капитальный ремонт на специальный счет. Учет поступлений взносов и применение мер в случае задолженности по их уплате целесообразно возложить на владельца специального счета (управляющую организацию, ТСЖ, жилищный кооператив) или на лицо, уполномоченное собственниками помещений на выставление платежных документов для уплаты взносов. Вопрос о возможности регионального оператора как владельца специального счета вести такой учет необходимо заранее обсудить с Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы.

- **О размере и порядке оплаты услуг по учету поступлений взносов в фонд капитального ремонта**, применению установленных законодательством мер к должникам по уплате взносов. Инициаторам общего собрания необходимо согласовать этот вопрос с лицом, которое будет предложено для оказания услуг по учету поступлений взносов в фонд капитального ремонта.

- **Об уполномоченном лице (лицах) для взаимодействия с владельцем специального счета.** Инициатору, инициаторам собрания необходимо подготовить кандидатуру (кандидатуры) собственников помещений - уполномоченного представителя (представителей) всех собственников помещений для взаимодействия с владельцем специального счета. Необходимо предварительно получить согласие этого лица (лиц) на выполнение этой общественной обязанности.

- **О месте хранения копий протокола** общего собрания собственников помещений, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование. Инициаторам общего собрания необходимо предварительно согласовать возможность хранения копий протокола и письменных решений собственников помещений в предполагаемом месте.

Шаг 11. Определите форму проведения общего собрания

Рекомендуем проводить общее собрание для принятия решения о способе формирования фонда 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 12. 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 на собрании, созванном для принятия решения о выборе (первичном) способа формирования фонда капитального ремонта, необходимо учитывать, что решения общего собрания должны быть приняты, оформлены, направлены и получены владельцем специального счета, который затем должен открыть специальный счет и представить в орган государственного жилищного надзора справку банка об открытии специального счета и копию протокола общего собрания до окончания пятимесячного срока с момента официального опубликования нормативного правового акта Правительства Москвы о включении многоквартирного дома в региональную программу. Поэтому рекомендуем определить срок окончания заочного голосования не позднее, чем за две недели до окончания установленного срока.

В отношении срока для принятия решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта законодательных ограничений нет. Поэтому инициаторы могут руководствоваться своими представлениями о том, сколько времени необходимо, чтобы большинство собственников в доме успели проголосовать. Обращаем Ваше внимание на то, что если срок для голосования излишне растянут (более 1 месяца), то процесс обычно идет очень вяло, люди откладывают принятие решений, поскольку впереди еще много времени, а потом забывают. Поэтому число участников при долгом сроке голосования может оказаться даже меньше, чем когда срок короткий, но люди понимают важность голосования.

Опыт. В одном из многоквартирных домов в ближнем Подмосковье совет многоквартирного дома узнал о том, что необходимо принять решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, когда до окончания установленного срока оставался только один месяц. Сразу в подъездах дома было размещено сообщение о созыве общего собрания. Через 10 дней состоялось очное обсуждение, на котором присутствовало сравнительно немного собственников (около сорока человек). Поскольку все понимали, что «молодому дому» (7 лет после ввода в эксплуатацию) капитального ремонта от регионального оператора придется дожидаться очень долго, на очной части собрания было принято решение готовиться к выбору «специального счета». Организовали группы собственников (по 2-3 человека из числа присутствующих на очном обсуждении) для обхода квартир в каждом подъезде многоквартирного дома, вручения их собственникам бюллетеней для голосования, разъяснения важности участия большинства в принятии решения. Благодаря усилиям большого числа людей, заочное голосование в многоквартирном доме с количеством квартир более 500 удалось провести за две недели (!). Большинством голосов почти в 75 процентов было принято решение о специальном счете. Выбранные собранием уполномоченные лица успели отвезти уведомление и протокол общего собрания в администрацию города, жилищную инспекцию области (чтобы не было оснований определить для дома способ «общий котел»), региональному оператору, который был определен владельцем специального счета. Региональный оператор успел открыть специальный счет для фонда капитального ремонта дома в установленный срок.

На очную часть общего собрания рекомендуем пригласить представителя управляющей организации, если рассматривается предложение об определении ее владельцем специального счета и (или) лицом, которое будет оказывать услуги по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт, учету поступления взносов, работе с должниками.

Шаг 13. 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, инициаторам общего собрания необходимо принять такое решение для созываемого 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 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 выбора (изменения) способа формирования фонда капитального ремонта включен в «пакет» документов для проведения общего собрания настоящей главы.

В качестве материалов и документов по вопросам повестки дня собрания рекомендуем подготовить:

- выдержку из региональной программы капитального ремонта о планируемых перечне и сроках работ по капитальному ремонту многоквартирного дома;
- расчет суммы средств от ежемесячного поступления взносов на капитальный ремонт в установленном минимальном размере;
- отчет регионального оператора о формировании фонда капитального ремонта: общий объем средств, размер задолженности по уплате взносов, число собственников помещений в доме, имеющих значительную задолженность и др. (если принимается решение об «уходе от регионального оператора»);
- сравнительную информацию о банках, которые рассматривались инициаторами для открытия специального счета;
- другие материалы, обосновывающие предложения инициаторов собрания по вопросам, поставленным на голосование.

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;
- чем различаются способы формирования фонда капитального ремонта «у регионального оператора» и «специальный счет»
- пояснения по вопросам, поставленным на голосование.

Примеры справочных материалов Вы найдете в приложении 3.

Шаг 15. 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 выборе (изменении) способа формирования фонда капитального ремонта, Вы найдете в составе «пакета» документов к общему собранию в настоящей главе.

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 выборе (изменении) способа формирования фонда капитального ремонта.

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

Используйте для регистрации заранее подготовленные формы. При регистрации присутствующих собственников помещений и их представителей раздавайте бюллетени для голосования.

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

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

В начале обсуждения напомните присутствующем о цели настоящего собрания – выбрать (изменить) способ формирования фонда капитального ремонта. Скажите о том, какие преимущества для собственников помещений Вы видите, если будет выбран способ «специальный счет». Что дает Вам основания считать, что данный способ действительно сможет быть успешно реализован в Вашем доме.

В ходе очного обсуждения вопросов, связанных с владельцем специального счета, открытием специального счета, организацией процесса уплаты взносов, поясняйте, почему инициаторами выбран предлагаемый вариант, в чем его преимущества.

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. Используйте очное обсуждение для выявления тех людей, 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 и передайте 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 б*о*льшего 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 собрание, проведенное в форме очно-заочного голосования, кворум, и если да, то приняты ли по итогам голосования решения по каждому из вопросов, поставленных на голосование. Смотрите соответствующие рекомендации в главе 2.

Помните, что для принятия решений, включенных в повестку дня собрания по выбору (изменению) способа формирования фонда капитального ремонта, требуется разное количество голосов собственников: по вопросу о выборе (изменении) способа и выборе владельце специального счета – не менее 50% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме; по вопросам о размере взноса на капитальный ремонт – не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, по остальным вопросам, в том числе о выборе банка для открытия специального счета – большинство голосов собственников, принявших участие в голосовании (при условии, что общее собрание имело кворум)[235].

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 разделе «Требования к оформлению протокола общего собрания» главы 2.

Пример формы протокола общего собрания по выбору (изменению) способа формирования фонда капитального ремонта приведен в составе «пакета» примерных форм документов к общему собранию в настоящей главе. 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

[235] ЖК РФ, ст. 44, ч. 2 (в ред. Федерального закона от 29.07.2017 № 257-ФЗ), ст. 46, ч. 1 (в ред. Федерального закона от 31.12.2017 № 485-ФЗ)

протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденными приказом Минстроя России[236].

При использовании предложенной формы для оформления протокола общего собрания в Вашем доме после использования поясняющих ссылок внизу страниц 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 документы, которые Вы считаете необходимым приложить, исходя из особенностей проведенного общего собрания, и на которые в тексте протокола сделаны ссылки.

Помните, что подлинники 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 подлинники решений и протокола общего собрания в организацию, управляющую многоквартирным домом, а копию протокола - владельцу специального счета и региональному оператору, разместите документы в ГИС ЖКХ

Прежде всего, направьте организации, которая определена владельцем специального счета, уведомление об этом с приложением копии протокола. В случае если принято решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, уведомление об этом с приложением копии протокола общего собрания направляется также региональному оператору. Жилищный кодекс не определил, что в эти организации должны также передаваться копии решений собственников помещений и других приложений к протоколу, но нужно быть готовым, что это может потребоваться.

В связи с недавними изменениями, внесенными в Жилищный кодекс[237], **подлинники** (не копии!) решений собственников помещений и протокола общего собрания (со всеми приложениями) должны быть переданы инициаторами общего собрания в организацию, управляющую многоквартирным домом (управляющую организацию, товарищество собственников жилья, жилищный или жилищно-строительный кооператив), а при непосредственном способе управления многоквартирным домом - в орган государственного жилищного надзора. Это необходимо сделать не позднее чем через 10 дней после проведения собрания (окончания срока для заочного

---

[236] Утверждены Приказом Минстроя Россия от 25 декабря 2015 г. № 937/при

[237] ЖК РФ, ст. ст. 46, ч. 1 (в ред. Федерального закона от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

голосования). Может быть, Вы сможете договориться с управляющей организацией об изготовлении копий, которые будут храниться в определенном собранием месте.

Дальнейшие действия по передаче подлинников полученных документов общего собрания в орган государственного жилищного надзора – это уже обязанность организации, управляющей многоквартирным домом, а не инициатора собрания.

Владелец специального счета, со своей стороны, после открытия специального счета в банке, определенном решением собственников, также должен направить в орган государственного жилищного надзора копию протокола общего собрания собственников помещений и справку из банка об открытии счета.

Помните, что **выбранный способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете считается реализованным, когда сведения об открытии специального счета будут включены в реестр специальных счетов, который ведет орган государственного жилищного надзора**.

В дальнейшем реализацию способа формирования фонда капитального ремонта подтверждают сведения, направляемые владельцем специального счета в орган государственного жилищного надзора, о поступлении на специальный счет взносов на капитальный ремонт. Чтобы собственники сохранили выбранный способ, в фонд капитального ремонта на специальном счете должны поступать средства, составляющие более 50% от начисленных взносов.

В последующем необходимо будет подтверждать, что собственники помещений, реализующие способ «специальный счет», успешно проводят запланированные региональной программой работы по капитальному ремонту.

Решения и протокол общего собрания должны быть размещены инициатором собрания в информационной системе ГИС ЖКХ. Попросите о содействии в этом свою управляющую организацию.

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

Передайте весь пакет копий 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 в любой момент воспроизвести их.

5. Примерные формы документов к общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта

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

_____

Общее собрание созывается для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта в связи с включением многоквартирного дома в Региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы (постановление Правительства Москвы от «____»_____ 20___ г. № _____).

Инициатор(ы) общего собрания[238]**:** _____

Наименование Управы района города Москвы. Для управляющей организации - полное наименование, ОГРН

_____

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

Форма проведения общего собрания – очно-заочное голосование[239].

Очное обсуждение вопросов повестки дня и принятие собственниками помещений решений по вопросам, поставленным на голосование, состоится **«___»_____20__года**[240]в **___ час.__мин.**_____

Место, адрес проведения очного обсуждения

Решения в письменной форме собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование[241], оформляются путем заполнения **бюллетеня для голосования и передаются** _____.

Место, адрес для передачи решений в письменной форме

Окончание приема решений собственников: «___»_____20__года до ____ час. ___ мин.

Повестка дня общего собрания[242][243]**:**

1. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта из следующих способов, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации:
   1) формирование фонда капитального ремонта на специальном счете;
   2) формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

---

[238]Инициатором общего собрания для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта могут быть собственник, собственники помещений в многоквартирном доме, управляющая организация, осуществляющая управление данным многоквартирным домом по договору управления (ч. 2, 4, 7 ст. 45 ЖК РФ), а также орган местного самоуправления (ч. 6 ст. 170 ЖК РФ) (в Москве – управа района, префектура Троицкого и Новомосковского административных округов города Москвы).

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

[240] Не ранее 10 дней со дня размещения сообщения о проведении общего собрания (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ)

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

[242]Повестка дня общего собрания должна включать вопросы, указанные в ч. 3 и 4 ст. 170 ЖК РФ, ч. 3.1 ст. 175 ЖК РФ для принятия решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете

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

2. Определение размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт *(в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете).*

3. Определение владельца специального счета *(в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете).*

4. Определение российской кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет *(в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете).*

5. Определение лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению собственникам помещений платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет *(в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете).*

6. Определение порядка представления собственникам помещений платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, размера расходов, связанных с представлением платежных документов, условий оплаты этих услуг *(в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете)*.

7. Определение размера и порядка оплаты расходов владельца специального счета, связанных с открытием и ведением специального счета, выполнением обязанностей владельца специального счета, определенных законодательством (в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете)[244].

8. Определение лица, уполномоченного на оказание услуг по применению установленных законодательством мер, включая начисление пеней, в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты собственниками помещений взносов на капитальный ремонт на специальный счет (в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете).

9. *Определение размера и порядка оплаты расходов по оказанию услуг по применению установленных законодательством мер при невыполнении собственниками помещений обязанности по уплате взносов (в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете)*.

10. Определение лиц, уполномоченных от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме взаимодействовать с владельцем специального счета и другими лицами по вопросам формирования фонда капитального ремонта на специальном счете (в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете).

11. Определение способа сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме[245]

12. Определение помещения в многоквартирном доме, доступного для всех собственников помещений в доме, для размещения сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, сообщений о решениях, принятых общим собранием, и итогов голосования

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

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

Место, адрес, дни недели, время

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

Бюллетень для голосования можно получить во время очного обсуждения, а также по адресу:_____ с «___» _____ 20__г. по «___» _____ 20__ г. (кроме выходных и праздничных дней) с ____ час. ___мин. до ___ час.___ мин.

---

[244] Решения по вопросам 7, 8, 9 и 10 не определены Жилищным кодексом как обязательные для принятия решения при выборе специального счета, но они важны для организации формирования фонда капитального ремонта.

[245] Вопросы 11, 12 и 13 включаются в повестку дня общего собрания в случае, если такие решения не были приняты ранее (ч.4 ст. 45, ч. 3 ст. 46 ЖК РФ)

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

- собственникам помещений паспорт и копию документа, подтверждающего право собственности на помещение,
- представителям собственников помещений – паспорт, копию документа, подтверждающего право собственности собственника на помещение, и документы, подтверждающие полномочия представлять собственника помещений участвовать и голосовать на общем собрании (оригинал и копию доверенности[246]), и, в случае, если собственником является юридическое лицо, документ, удостоверяющий полномочия представителя юридического лица.

Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято собственниками помещений не позднее 5 месяцев после официального опубликования постановления Правительства Москвы о включении многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта. **Если в указанный срок решение не будет принято** (или не будет реализовано), **Департамент капитального ремонта города Москвы примет решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора** (ч. 7 ст. 170 ЖК РФ, п. 4.2.7 (1) постановления Правительства Москвы от 5 апреля 2011 г. N 104-ПП)**.**

Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают:

- **собственники помещений** в данном доме, как лично, так и через своего представителя (ч. 1 ст. 48 ЖК РФ);
- **лица, принявшие от застройщика** (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию **помещения в данном доме по передаточному акту** или иному документу о передаче – **в течение 1 года со дня выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию** (ч.1.1 ст. 44 ЖК РФ).

[246]Доверенность физического лица может быть удостоверена организацией, в которой доверитель работает или учится, и администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на излечении. Доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это в соответствии с законом и учредительными документами (ч. 2 ст. 48 ЖК РФ).

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

в многоквартирном доме по адресу: _____

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

Решения в письменной форме собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, (заполненные бюллетени голосования) передаются _____.

Место, адрес, указанные в сообщении о проведении собрания

Окончание приема решений собственников: «___»_____20__года до ____ час. ___ мин.

Сведения о лице, участвующем в голосовании:

Собственник жилого (нежилого) помещения №_____ _____
_____

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

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

Общая площадь помещения (жилого, нежилого) № _____ – _____ кв. м.
Доля собственника в праве собственности на помещение_____ (в долях или %).

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

Сведения о представителе собственника помещения:_____
_____

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

ВОПРОСЫ, ПОСТАВЛЕННЫЕ НА ГОЛОСОВАНИЕ, И РЕШЕНИЯ СОБСТВЕННИКА

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

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

Вопрос 1. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта из следующих способов, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации:

1) формирование фонда капитального ремонта на специальном счете;
2) формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

Пояснение. При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете взносы на капитальный ремонт уплачиваются на этот счет, средства на специальном счете принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме и расходуются только по решению общего собрания собственников помещений на проведение капитального ремонта только своего многоквартирного дома, не могут расходоваться на капитальный ремонт других многоквартирных домов.

При формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора уплачиваемые собственниками помещений взносы на капитальный ремонт становятся средствами регионального

оператора, собственники помещений при этом получают право требовать от регионального оператора проведение капитального ремонта дома в объеме и в сроки, предусмотренные региональной программой капитального ремонта многоквартирных домов. Региональный оператор вправе расходовать уплаченные ему собственниками взносы на ремонт других многоквартирных домов.

ПРЕДЛОЖЕНО два варианта:

Внимание! Решение «ЗА» по вопросам 1.1 и 1.2 принимается только один раз - или за тот, или за другой способ формирования фонда капитального ремонта

1.1. Выбрать способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете

☐ ЗА ☐ ПРОТИВ ☐ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

1.2. Выбрать способ формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора

☐ ЗА ☐ ПРОТИВ ☐ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 2. Определение размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт *(решение принимается в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете)*.

Пояснение. Размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт не должен быть меньше, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (п. 1 ч. 4 ст. 170 Жилищного кодекса). Собственники вправе решением общего собрания установить бóльший размер взноса.

ПРЕДЛОЖЕНО:

Определить размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт равным минимальному размеру взноса на капитальный ремонт, установленному постановлением Правительства Москвы.

☐ ЗА ☐ ПРОТИВ ☐ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 3. Определение владельца специального счета *(решение принимается в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете)***.**

Пояснение. Владельцем специального счета могут быть управляющие многоквартирным домом товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, управляющая организация, (ч. 2 ст. 175 Жилищного кодекса). Собственники вправе выбрать в качестве владельца специального счета регионального оператора (ч. 3 ст. 175 Жилищного кодекса)– Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы. Региональный оператор не вправе отказать собственникам помещений в открытии специального счета на свое имя (п. 2 ч. 1 ст. 180 Жилищного кодекса).

Владелец специального счета (в том числе региональный оператор) может распоряжаться средствами на специальном счете только на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, не может расходовать средства со специального счета на ремонт других домов.

ПРЕДЛОЖЕНО:

Определить владельцем специального счета – лицом, уполномоченным на открытие специального счета, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, –

_____

Полное наименование юридического лица, ОГРН

☐ ЗА ☐ ПРОТИВ ☐ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 4. Определение российской кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет *(решение принимается в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете).*

Пояснение. Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, соответствующих требованиям, установленным Правительством Российской Федерации. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о таких кредитных организациях на своем официальном сайте в сети "Интернет" (ч. 2 ст. 176 Жилищного кодекса).

Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта Российской Федерации (п.5 ч.4 ст. 170 Жилищного кодекса).

ПРЕДЛОЖЕНО:
Определить кредитной организацией для открытия специального счета –_____
_____
Полное наименование кредитной организации

☐ ЗА ☐ ПРОТИВ ☐ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 5. Определение лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению собственникам помещений платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет *(решение принимается в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете).*

ПРЕДЛОЖЕНО:
Определить лицом, уполномоченным на оказание услуг по представлению собственникам помещений платежных документов на уплату взноса на капитальный ремонт _____
_____

☐ ЗА ☐ ПРОТИВ ☐ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 6. Определение порядка представления собственникам помещений платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, размера расходов, связанных с представлением платежных документов, условий оплаты этих услуг *(решение принимается в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете).*

ПРЕДЛОЖЕНО:
Определить, что:
1) платежные документы на уплату взноса на капитальный ремонт представляются собственникам помещений путем _____ в срок не позднее _____;
2) размер расходов, связанных с представлением платежных документов – _____ **_____;**
3) условиями оплаты услуг по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет – _____ _____.

☐ ЗА ☐ ПРОТИВ ☐ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 7. ***Определение размера и порядка оплаты расходов владельца специального счета, связанных с открытием и ведением специального счета, выполнением обязанностей владельца специального счета, определенных законодательством*** *(в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете)*.

ПРЕДЛОЖЕНО:
Определить, что собственники помещений в многоквартирном доме оплачивают владельцу специального счета:
1) расходы, связанные с открытием и ведением специального счета, в размере ___ _____ путем _____в срок _____
2) расходы, связанные с выполнением обязанностей владельца специального счета, определенных законодательством, в размере _____ путем _____в срок _____

☐ ЗА ☐ ПРОТИВ ☐ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 8. ***Определение лица, уполномоченного на оказание услуг по применению установленных законодательством мер, включая начисление пеней, в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты собственниками помещений взносов на капитальный ремонт на***

специальный счет *(в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете)*.

ПРЕДЛОЖЕНО:
Определить лицом, уполномоченным на оказание услуг по применению установленных законодательством мер, включая начисление пеней, в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты собственниками помещений взносов на капитальный ремонт на специальный счет, _____

Полное наименование юридического лица, ОГРН

☐ ЗА ☐ ПРОТИВ ☐ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 9. ***Определение размера и порядка оплаты расходов по оказанию услуг по применению установленных законодательством мер при невыполнении собственниками помещений обязанности по уплате взносов*** *(в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете)*.

ПРЕДЛОЖЕНО:
Определить, что расходы по оказанию услуг по применению установленных законодательством мер при невыполнении собственниками помещений обязанности по уплате взносов оплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме в размере _____путем _____в срок _____.

☐ ЗА ☐ ПРОТИВ ☐ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 10. Определение лиц, уполномоченных от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме взаимодействовать с владельцем специального счета и другими лицами по вопросам формирования фонда капитального ремонта на специальном счете *(в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете)*.

Пояснение. Принятие решения по данному вопросу не лишает любого собственника помещения в многоквартирном доме права обращаться к владельцу специального счета и другим лицам и не возлагает на избранных лиц полномочий принимать какие-либо решения по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

ПРЕДЛОЖЕНО:
Определить лицами, уполномоченными от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме взаимодействовать с владельцем специального счета и другими лицами по вопросам формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, следующих собственников помещений в многоквартирном доме:

1) _____
Фамилия, имя, отчество собственника помещения, номер помещения собственника
2) _____
Фамилия, имя, отчество собственника помещения, номер помещения собственника
3) _____
Фамилия, имя, отчество собственника помещения, номер помещения собственника

☐ ЗА ☐ ПРОТИВ ☐ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 11. ***Определение способа сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме***

ПРЕДЛОЖЕНО:
Определить следующие способы сообщения собственникам помещений о проведении общего собрания:

1) размещение сообщения о проведении общего собрания в помещениях общего пользования в многоквартирном доме (основной способ)[247];
2) *рассылка сообщения о проведении общего собрания по электронным адресам, номерам сотовых телефонов, предоставленным собственниками помещений* _____
_____

[247] Данный способ рекомендуется в качестве основного как наименее затратный для собственников.

совету многоквартирного дома, правлению товарищества собственников жилья, жилищного кооператива для цели доведения информации до собственников помещений (дополнительный способ)[248];

3) *размещение сообщения о проведении общего собрания разделе «Электронный дом» портала проекта «Активный гражданин» – https://ag.mos.ru/dom (дополнительный способ)*[249].

☐ ЗА ☐ ПРОТИВ ☐ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 12. ***Определение помещения в многоквартирном доме, доступного для всех собственников помещений в доме, для размещения сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, сообщений о решениях, принятых общим собранием, и итогов голосования***

ПРЕДЛОЖЕНО:

Определить, что сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, о решениях, принятых общим собранием, и итоги голосования размещаются в следующих помещениях общего пользования в многоквартирном доме: на информационных стендах в подъезде (подъездах), в лифте (лифтах), _____.

наименование иных помещений

☐ ЗА ☐ ПРОТИВ ☐ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 13 ***Определение места хранения копий протокола общего собрания собственников помещений, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование***

ПРЕДЛОЖЕНО:

Определить местом хранения копий протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование _____

☐ ЗА ☐ ПРОТИВ ☐ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Мною подписано собственноручно:
Собственник помещения

_____ _____

Подпись *Фамилия, имя, отчество голосовавшего лица*

«___» _____ 20___ г.

Представитель собственника помещения (доверенность, копия доверенности прилагается)

_____ _____

Подпись *Фамилия, имя, отчество голосовавшего лица*

«___» _____ 20___ г.

---

[248]Собственники вправе выбрать способ направления сообщения об общем собрании в письменной форме, размещения сообщения в информационной системе (ч. 4 ст. 45, ч. 1 ст. 47.1 ЖК РФ)

[249] Использование портала проекта «Активный гражданин» для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием информационных систем в соответствии со статьей 47.1 ЖК РФ будет возможно после внесения изменений в данную статью, но размещение сообщений о проведении собраний возможно, если собственники примут такое решение.

ПРОТОКОЛ[250]
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ[251]

от «_____» _____ 20___ г.[252]№ ____[253]

_____[254]
Адрес, по которому передавались оформленные в письменной форме решения собственников[256]

«___» _____ 20__г. - «___» _____ 20__г.
Дата начала и дата окончания общего собрания[255]

ВНЕОЧЕРЕДНОЕ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ[257]

по адресу:_____

в форме очно-заочного голосования[258]

Дата и время проведения очного обсуждения:	«____» _____ 20___ г., _____ час. _____ мин.
Место проведения очного обсуждения[259]:	_____
Дата начала заочного голосования[260]	«____» _____ 20____ г.
Дата и время окончания приема оформленных в письменной форме решений собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование	«____» _____ 20___ г., до ____ час. ____ мин.
Место приема оформленных в письменной форме решений собственников помещений[261]	_____

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

[251]Наименование документа – обязательный реквизит протокола (п. 4 «а», п. 5 Требований)

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

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

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

[255]Для собрания, которое продолжалось несколько дней (п. 8 Требований)

[256]Для собрания в форме очно-заочного голосования (п. 8 Требований)

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

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

[259]Место, адрес, по которому проводилось очное обсуждение вопросов повестки дня общего собрания

[260]Не может быть ранее даты очного обсуждения

[261]Место, адрес, по которому передавались оформленные в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме

Инициатор(ы)общего собрания[262]**:**[263]_____

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

_____

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

Способ сообщения собственникам помещений о проведении общего собрания[264] -_____

_____

Председатель общего собрания[265]**:** _____

Секретарь общего собрания[266]**:**_____

Лица, проводившие подсчет голосов[267]**:**_____

_____

_____

Лица, принявшие участие в общем собрании[268]**:**

Присутствующие[269]на очном обсуждении собственники помещений в многоквартирном доме и их представители: список прилагается, приложение № 4.

Принявшие участие в голосовании[270] (передавшие решения в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование): список прилагается, приложение № 6.

Приглашенные[271] на очное обсуждение: список прилагается, приложение № 5.

Общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме[272]**-** _____ кв. м.

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме[273]**-** _____

---

[262]П. 11 «а» Требований

[263]Инициатором общего собрания по вопросам выбора способа формирования фонда капитального ремонта, могут быть собственник, собственники помещений в данном многоквартирном доме, управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом по договору управления (ч. 2, 4, 7 ст. 45 ЖК РФ), орган местного самоуправления (ч. 6 ст. 170 ЖК РФ)(в Москве – управа района, префектура Троицкого и Новомосковского административных округов города Москвы)

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

[265]При проведении общего собрания в форме очно-заочного голосования избрание председателя общего собрания не включается в повестку дня общего собрания. Указываются сведения об инициаторе общего собрания или лице, определенном инициатором общего собрания для ведения очного обсуждения. Сведения не указываются в случае, когда вопрос об избрании председателя общего собрания, включен в повестку дня общего собрания (п. 11 «б» Требований).

[266]Указываются сведения об инициаторе общего собрания или лице, определенном инициатором общего собрания для ведения протокола общего собрания. Сведения не указывается в случае, когда вопрос об избрании секретаря общего собрания включен в повестку дня общего собрания (п. 11 «б» Требований).

[267]При проведении общего собрания в форме очно-заочного голосования избрание лиц, проводивших подсчет голосов, не включается в повестку дня общего собрания. Указываются сведения об инициаторе общего собрания или лицах (лице), определенных инициатором общего собрания для подсчета голосов, либо лицах, избранных собственниками помещений ранее в состав постоянно действующей счетной комиссии общих собраний, которые проводили подсчет голосов. Сведения не указывается в случае, когда вопрос об избрании лиц, проводивших подсчет голосов, включен в повестку дня общего собрания (п. 11 «б» Требований).

[268]Обязательные сведения (п. 11 «в» Требований)

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

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

[271]Сведения о приглашенных на общее собрание лицах должны включать информацию, указанную в 14 Требований (см. пример приложения № 5)

[272]Обязательные сведения (п. 11 «е» Требований)

[273]Обязательные сведения (п. 11 «г» Требований)

Количество голосов собственников определено[274] _____

исходя из общей площади принадлежащих собственникам помещений

_____

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

Количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании на общем собрании[275] **- _____.**

Общее собрание _____ кворум[276]**, _____ принимать решения.**

имеет, не имеет *правомочно, неправомочно*

Повестка дня общего собрания[277]

1. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта из следующих способов, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации:

1) формирование фонда капитального ремонта на специальном счете;
2) формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

2. Определение размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт *(в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете).*

3. Определение владельца специального счета *(в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете).*

4. Определение российской кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет *(в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете).*

5. Определение лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению собственникам помещений платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет *(в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете).*

6. Определение порядка представления собственникам помещений платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, размера расходов, связанных с представлением платежных документов, условий оплаты этих услуг *(в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете)*.

7. Определение размера и порядка оплаты расходов владельца специального счета, связанных с открытием и ведением специального счета, выполнением обязанностей владельца специального счета, определенных законодательством (в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете).

---

[274]Законодательство не определяет, как устанавливается количество голосов собственников. Согласно ч. 3 ст. 48 ЖК РФ количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме. Согласно ч. 1 ст. 37 ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Соответственно, количество голосов, которым обладает собственник помещения на общем собрании, пропорционально общей площади принадлежащего ему помещения. В общем случае, можно принять, что количество голосов собственника помещения равно общей площади принадлежащего ему помещения (общая площадь помещений – базовая информация, связанная с правами собственности в многоквартирном доме, наиболее доступная для инициаторов общего собрания). Независимо от того, какой принцип использован для определения количества голосов собственников, для контроля правильности результатов голосования желательно указывать площадь помещений, принадлежащих собственникам, принявшим участие в голосовании.

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

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

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

8. Определение лица, уполномоченного на оказание услуг по учету поступлений взносов на капитальный ремонт на специальный счет, применению установленных законодательством мер, включая начисление пеней, в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты собственниками помещений взносов на капитальный ремонт на специальный счет (в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете).

9. Определение размера и порядка оплаты расходов по оказанию услуг по учету поступлений взносов на капитальный ремонт на специальный счет, применению установленных законодательством мер при невыполнении собственниками помещений обязанности по уплате взносов (в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете).

10. Определение лиц, уполномоченных от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме взаимодействовать с владельцем специального счета и другими лицами по вопросам формирования фонда капитального ремонта на специальном счете (в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете).

11. Определение способа сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

12. Определение помещения в многоквартирном доме, доступного для всех собственников помещений в доме, для размещения сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, сообщений о решениях, принятых общим собранием, и итогов голосования.

13. Определение места хранения копий протокола общего собрания собственников помещений, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

РАССМОТРЕНИЕ ВОПРОСОВ ПОВЕСТКИ ДНЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

Вопрос 1. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта из следующих способов, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации:

1) **формирование фонда капитального ремонта на специальном счете;**
2) **формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.**

СЛУШАЛИ[278]: _____

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

ПРЕДЛОЖЕНО[279]два варианта:

1.1. Выбрать способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете.

При подведении итогов голосования учтены голоса собственников помещений[280] с общей площадью _____ кв. м, обладающих количеством голосов _____.

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

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

Количество голосов, поданных ЗА предложенное решение, составило _____% от[281]общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме[282].

---

[278]Обязательная часть каждого раздела протокола (п.18 Требований)

[279]Предложение указывается в той же формулировке, что и в форме письменного решения собственника помещения по вопросам, поставленным на голосование.

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

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

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

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 1.1 - выбрать способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете– _____.[283]

принято/не принято

1.2. Выбрать способ формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

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

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

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

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

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 1.2 - выбрать способ формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора– _____.[284]

принято/не принято

ОБЩИМ СОБРАНИЕМ по вопросу1 - выбор способа формирования фонда капитального ремонта, ПРИНЯТО РЕШЕНИЕ[285]: формировать фонд капитального ремонта _____.

на специальном счете, на счете регионального оператора

Вопрос 2. Определение размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт.

СЛУШАЛИ: _____

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

ПРЕДЛОЖЕНО:

Определить размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт равным минимальному размеру взноса на капитальный ремонт, установленному постановлением Правительства Москвы.

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

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

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

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

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 2 - определить размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт равным минимальному размеру взноса на капитальный ремонт, установленному постановлением Правительства Москвы,_____[286].

принято/не принято

---

[283]Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта принимается большинством голосов не менее 50 % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

[284]Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта принимается большинством голосов не менее 50 % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

[285]Если ни по одному из двух предложенных вариантов не подано более 50% голосов, указывается, что "общим собранием по вопросу о выборе способа формирования фонда капитального ремонта решение не принято".

[286]В соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, большинство не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме необходимо для принятия решения «о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт» (п. 1.1-1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ). Нет специального требования о количестве голосов, необходимом для принятия решения о размере взноса, равном установленному минимальному размеру взноса. Следовательно, данное решение может быть принято большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Вопрос 3.Определение владельца специального счета.

СЛУШАЛИ: _____

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

ПРЕДЛОЖЕНО:

Определить владельцем специального счета – лицом, уполномоченным на открытие специального счета, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, – _____

Полное наименование юридического лица, ОГРН

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

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

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

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

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 3 - определить владельцем специального счета – лицом, уполномоченным на открытие специального счета, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, _____,_____[287].

принято/не принято

Вопрос 4.Определение российской кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет.

СЛУШАЛИ: _____

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

ПРЕДЛОЖЕНО:

Определить кредитной организацией для открытия специального счета – _____ _____.

Полное наименование кредитной организации

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

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

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

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

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 4 - определить кредитной организацией для открытия специального счета –_____, _____[288].

принято/не принято

Вопрос 5.Определение лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению собственникам помещений платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет

СЛУШАЛИ: _____

[287]Решение о выборе владельца специального счета принимается большинством голосов не менее 50 % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

[288]Из Жилищного кодекса исключено требование о квалифицированном количестве голосов для принятия данного решения. Для принятия решения необходимо большинство голосов от числа голосов собственников, участвовавших в общем собрании.

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

ПРЕДЛОЖЕНО:
Определить лицом, уполномоченным на оказание услуг по представлению собственникам помещений платежных документов на уплату взноса на капитальный ремонт – _____.

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

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

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

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

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 5-определить лицом, уполномоченным на оказание услуг по представлению собственникам помещений платежных документов на уплату взноса на капитальный ремонт – _____, _____[289].

принято/не принято

Вопрос 6. Определение порядка представления собственникам помещений платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, размера расходов, связанных с представлением платежных документов, условий оплаты этих услуг.

СЛУШАЛИ:
_____

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

ПРЕДЛОЖЕНО:
Определить, что:
1) платежные документы на уплату взноса на капитальный ремонт представляются собственникам помещений путем _____ в срок не позднее _____;
2) размер расходов, связанных с представлением платежных документов – _____ _____;
3) условиями оплаты услуг по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет – _____ _____

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

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

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

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

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 6 - определить, что:

1) платежные документы на уплату взноса на капитальный ремонт представляются собственникам помещений путем _____ в срок не позднее _____;

[289]Для принятия решения необходимо большинство голосов от числа голосов собственников, участвовавших в общем собрании.

2) размер расходов, связанных с представлением платежных документов – _____ _____;

3) условиями оплаты услуг по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет – _____ _____ _____[290].

принято/не принято

Вопрос 7. ***Определение размера и порядка оплаты расходов владельца специального счета, связанных с открытием и ведением специального счета, выполнением обязанностей по представлению сведений в орган государственного жилищного надзора, предоставлению информации собственникам помещений в многоквартирном доме.***

СЛУШАЛИ: _____

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

ПРЕДЛОЖЕНО:

Определить, что собственники помещений в многоквартирном доме оплачивают владельцу специального счета:

1) расходы, связанные с открытием и ведением специального счета, в размере _____ путем _____в срок _____

2) расходы, связанные с выполнением обязанностей владельца специального счета, определенных законодательством, в размере _____ путем _____в срок _____.

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

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

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

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

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 7 – определить, что собственники помещений в многоквартирном доме оплачивают владельцу специального счета:

1) расходы, связанные с открытием и ведением специального счета, в размере _____ путем _____в срок _____;

2) расходы, связанные с выполнением обязанностей владельца специального счета, определенных законодательством, в размере _____ путем _____в срок _____,_____[291].

принято/не принято

Вопрос 8. ***Определение лица, уполномоченного на оказание услуг по применению установленных законодательством мер, включая начисление пеней, в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты собственниками помещений взносов на капитальный ремонт на специальный счет.***

СЛУШАЛИ: _____

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

ПРЕДЛОЖЕНО:

Определить лицом, уполномоченным на оказание услуг по применению установленных законодательством мер, включая начисление пеней, в случае несвоевременной и (или) неполной

[290]Для принятия решения необходимо большинство голосов от числа голосов собственников, участвовавших в общем собрании.

[291]Для принятия решения необходимо большинство голосов от числа голосов собственников, участвовавших в общем собрании.

уплаты собственниками помещений взносов на капитальный ремонт на специальный счет, _____.

Полное наименование юридического лица, ОГРН.

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

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

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

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 8 - определить лицом, уполномоченным на оказание услуг по применению установленных законодательством мер, включая начисление пеней, в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты собственниками помещений взносов на капитальный ремонт на специальный счет,_____, _____[292].

принято/не принято

Вопрос 9. ***Определение размера и порядка оплаты расходов по оказанию услуг по применению установленных законодательством мер при невыполнении собственниками помещений обязанности по уплате взносов.***

СЛУШАЛИ: _____

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

ПРЕДЛОЖЕНО:

Определить, что расходы по оказанию услуг по применению установленных законодательством мер при невыполнении собственниками помещений обязанности по уплате взносов оплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме в размере _____ путем _____в срок _____.

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

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

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

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 9 – определить, что расходы по оказанию услуг по применению установленных законодательством мер при невыполнении собственниками помещений обязанности по уплате взносов оплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме в размере _____ путем _____в срок _____, _____[293].

принято/не принято

Вопрос 10. ***Определение лиц, уполномоченных от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме взаимодействовать с владельцем специального счета и другими лицами по вопросам формирования фонда капитального ремонта на специальном счете.***

СЛУШАЛИ: _____

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

ПРЕДЛОЖЕНО:

---

[292] Для принятия решения необходимо большинство голосов от числа голосов собственников, участвовавших в общем собрании.

[293] Для принятия решения необходимо большинство голосов от числа голосов собственников, участвовавших в общем собрании.

Определить лицами, уполномоченными от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме взаимодействовать с владельцем специального счета и другими лицами по вопросам формирования фонда капитального ремонта на специальном счете следующих собственников помещений в многоквартирном доме:

1) _____
Фамилия, имя, отчество собственника помещения, номер помещения собственника
2) _____
Фамилия, имя, отчество собственника помещения, номер помещения собственника
3) _____
Фамилия, имя, отчество собственника помещения, номер помещения собственника

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

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

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

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

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 10- определить лицами, уполномоченными от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме взаимодействовать с владельцем специального счета и другими лицами по вопросам формирования фонда капитального ремонта на специальном счете следующих собственников помещений в многоквартирном доме:

1) _____
2) _____
3) _____

_____[294].
принято/не принято

Вопрос 11. ***Определение способа сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.***

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

ПРЕДЛОЖЕНО:

Определить следующие способы сообщения собственникам помещений о проведении общего собрания:

1) размещение сообщения о проведении общего собрания в помещениях общего пользования в многоквартирном доме (основной способ);

2) рассылка сообщения о проведении общего собрания по электронным адресам, номерам сотовых телефонов, предоставленным собственниками помещений _____
_____
совету многоквартирного дома, правлению товарищества собственников жилья, жилищного кооператива
для цели доведения информации до собственников помещений (дополнительный способ);

3) размещение сообщения о проведении общего собрания в разделе «Электронный дом» портала проекта «Активный гражданин» – https://ag.mos.ru/dom (дополнительный способ).

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

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

[294] Для принятия решения необходимо большинство голосов собственников, участвовавших в общем собрании.

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

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

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 11 – определить следующие способы сообщения собственникам помещений о проведении общего собрания:

1) размещение сообщения о проведении общего собрания в помещениях общего пользования в многоквартирном доме (основной способ);

2) рассылка сообщения о проведении общего собрания по электронным адресам, номерам сотовых телефонов, предоставленным собственниками помещений

_____

совету многоквартирного дома, правлению товарищества собственников жилья, жилищного кооператива

для цели доведения информации до собственников помещений (дополнительный способ);

3) размещение сообщения о проведении общего собрания в разделе «Электронный дом» портала проекта «Активный гражданин» - https://ag.mos.ru/dom **(дополнительный способ).**

_____[295].

принято/не принято

Вопрос 12. ***Определение помещения в многоквартирном доме, доступного для всех собственников помещений в доме, для размещения сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, сообщений о решениях, принятых общим собранием, и итогов голосования.***

СЛУШАЛИ: _____

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

ПРЕДЛОЖЕНО:

Определить, что сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, о решениях, принятых общим собранием, и итоги голосования размещаются в следующих помещениях общего пользования в многоквартирном доме: на информационных стендах в подъезде (подъездах), в лифте (лифтах), _____.

наименование других помещений общего пользования

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

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

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

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

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 12 – определить, что сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, о решениях, принятых общим собранием, и итоги голосования размещаются в следующих помещениях общего пользования в многоквартирном доме: на информационных стендах в подъезде (подъездах), в лифте (лифтах), _____,

_____[296].

принято/не принято

---

[295]Для принятия решения необходимо большинство голосов собственников, участвовавших в общем собрании.

[296]Для принятия решения необходимо большинство голосов собственников, участвовавших в общем собрании.

Вопрос 13. ***Определение места хранения копий протокола общего собрания собственников помещений, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.***

СЛУШАЛИ: _____

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

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

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

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

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

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

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 13 – определить местом хранения копий протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование _____,

_____[297]

принято/не принято

Приложения к протоколу:[298]

1. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме[299] на «___»_____20__г. в 1 экз. на ___ л.
2. Сообщение о проведении общего собрания[300]в 1 экз. на ____ л.
3. Реестр вручения собственникам помещений в многоквартирном доме сообщений о проведении общего собрания[301] в 1 экз. на ____ л.
4. Список собственников помещений в многоквартирном доме, присутствовавших на очном обсуждении, в 1 экз. на ___ л.
5. Список приглашенных лиц, присутствовавших на очном обсуждении, в 1 экз. на ___ л.
6. Список лиц, принявших участие в голосовании (передавших решения в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование),[302] в 1 экз. на ____ л.
7. Решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, в 1 экз. _____ шт. на _____ л.

---

[297] Для принятия решения необходимо большинство голосов собственников, участвовавших в общем собрании.

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

[299]Обязательное приложение к протоколу (п. 19 «а» Требований)

[300]Обязательное приложение к протоколу (п. 19 «б» Требований)

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

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

8. Перечень доверенностей (копий доверенностей) представителей собственников помещений, принявших участие в голосовании в 1 экз. ____ на ____ л. (*доверенности, копии доверенностей прилагаются к соответствующим решениям представителей собственников помещений).*
9. Документы[303], материалы по вопросам повестки дня общего собрания в 1 экз. на ___ л.
10. *Итоги голосования (результаты подсчета голосов, поданных по вопросам, поставленным на голосование) итогов в 1 экз. на _____ л.*[304].

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

место, указанное в решении общего собрания

Подписи[305]**:**

Председатель общего собрания[306] _____ _____

Фамилия, инициалы, собственноручная подпись *дата проставления подписи*

Секретарь общего собрания[307] _____ _____

Фамилия, инициалы, собственноручная подпись *дата проставления подписи*

Лица, проводившие подсчет голосов[308]:

1. _____ _____

Фамилия, инициалы, собственноручная подпись, *дата проставления подписи*

2. _____ _____

Фамилия, инициалы, собственноручная подпись, *дата проставления подписи*

3. _____ _____

Фамилия, инициалы, собственноручная подпись *дата проставления подписи,*

---

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

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

[305]Подпись – обязательный реквизит протокола общего собрания (п. 4«з» Требований).

[306]Если вопрос об избрании председателя общего собрания был включен в повестку дня общего собрания и принято решение об отклонении предложенной кандидатуры, реквизит подписи протокола общего собрания содержит сведения о фамилии, инициалах инициатора проведенного общего собрания (п. 21 Требований)

[307]Если вопрос об избрании секретаря общего собрания был включен в повестку дня общего собрания и принято решение об отклонении предложенной кандидатуры, реквизит подписи протокола общего собрания содержит сведения о фамилии, инициалах инициатора проведенного общего собрания (п. 21 Требований)

[308]Если вопрос об избрании лиц, проводивших подсчет голосов, включен в повестку дня общего собрания и принято решение об отклонении предложенных кандидатур, реквизиты подписи протокола общего собрания содержат сведения о фамилии, инициалах инициатора проведенного общего собрания (п. 21 Требований)

6. Вопросы, выносимые на голосование для принятия решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта

Решение собственники помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта (о переходе от формирования фонда на счете регионального оператора к формированию на специальном счете) принимается на общем собрании в многоквартирном доме. В повестку дня общего собрания должны быть включены следующие вопросы[309]:

1. Изменение способа формирования фонда капитального ремонта.

2. Определение размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт.

3. Определение владельца специального счета.

4. Определение российской кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет.

5. Определение лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению собственникам помещений платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет.

6. Определение порядка представления собственникам помещений платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, размера расходов, связанных с представлением платежных документов, условий оплаты этих услуг.

Кроме того, рекомендуется вынести на голосование следующие вопросы:

7. Определение размера и порядка оплаты расходов владельца специального счета, связанных с открытием и ведением специального счета, выполнением обязанностей владельца специального счета, определенных законодательством[310]*.*

8. Определение лица, уполномоченного на оказание услуг по применению установленных законодательством мер, включая начисление пеней, в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты собственниками помещений взносов на капитальный ремонт на специальный счет.

9. Определение размера и порядка оплаты расходов по оказанию услуг по применению установленных законодательством мер при невыполнении собственниками помещений обязанности по уплате взносов.

10. Определение лиц, уполномоченных от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме взаимодействовать с владельцем специального счета и другими лицами по вопросам формирования фонда капитального ремонта на специальном счете.

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме необходимо указать, что общее собрание созывается для принятия решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта.

Предложение по вопросу 1 повестки дня, вынесенное на голосование, может быть сформулировано следующим образом:

Предложено: прекратить формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора – _____ и формировать фонд капитального ремонта на специальном счете.

Для предложений по остальным вопросам повестки дня общего собрания, оформления результатов голосования и решений общего собрания может быть использован пакет документов к общему собранию для принятия решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, приведенных в разделе 5 данной главы.

---

[309] ЖК РФ, ст. 173, ч. 3

[310] Решения по вопросам 7, 8, 9 и 10 не определены Жилищным кодексом как обязательные для принятия решения при выборе специального счета, но они важны для организации формирования фонда капитального ремонта.

Внимание! Изменить способ формирования фонда капитального ремонта – выйти из «общего котла» и накапливать средства на специальном счете можно в любое время при условии отсутствия задолженности перед региональном оператором по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ч. 1 и 2 ст. 173 ЖК РФ).

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете по общему правилу вступает в силу через 1 год после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если меньший срок не установлен законом субъекта Российской Федерации (ч. 5 ст. 173 ЖК РФ). В Москве решение собственников о переходе к специальному счету вступает в силу через три месяца после направления региональному оператору решения общего собрания (ч. 3.2 ст. 75 Закона г. Москвы от 27.01.2010 № 2).

В течение 5 дней после вступления в силу указанного решения общего собрания региональный оператор должен перечислить средства фонда капитального ремонта на специальный счет (ч. 5 ст. 173 ЖК РФ).

ГЛАВА 4. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПРИНЯТИЮ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ РЕШЕНИЙ О ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ПО ПРЕДЛОЖЕНИЮ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА

Данная глава предназначена собственникам помещений в многоквартирном доме, формирующим фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, и содержит 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 и краткосрочным планом реализации региональной программы.

Ссылки на законодательство приведены в настоящей главе только по специальным вопросам, поэтому обращайтесь за общей информацией к материалам первой и второй глав.

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**[311].

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 срок[312]. 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 ремонт[313]. 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 у**ведомление 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, обращайте внимание 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 месяца[314]. 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.

---

[311] ЖК РФ, ст. 189, ч. 3

[312] ЖК РФ, ст. 189, ч. 3

[313] 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

[314] ЖК РФ, ст. 189, ч. 4

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.

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 ремонта, в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации[315]. Региональный оператор разрабатывает предложение о проведении капитального ремонта, основываясь на утвержденной региональной программе, а также краткосрочном плане реализации региональной программы, если краткосрочный план утвержден до наступления срока направления предложения собственникам.

Комментарий к предложению Фонда в части необходимого перечня работ и (или) услуг по капитальному ремонту. Перечень работ по капитальному ремонту для конкретного многоквартирного дома определяется его конструктивными особенностями и наличием систем инженерно-технического обеспечения. 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. У собственников помещений нет возможности вообще 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 программе или запланированные работы были проведены ранее [316]). Предлагаемый Фондом перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту может содержать работы, предлагаемые к выполнению ранее срока, предусмотренного региональной программой. Данные работы будут включены в краткосрочный план и выполняться только в случае утверждения их включения в перечень работ решением общего собрания.

Общее собрание может дополнить предлагаемый Фондом перечень. В этом случае, необходимость проведения дополнительных по отношения к перечню, предложенному Фондом, работ по капитальному ремонту в соответствии с принятым общим собранием решением устанавливает в городе

---

[315] ЖК РФ, ст. 189, ч. 3 (в ред. Федерального закона от 29.07.2017 N 257-ФЗ)
[316] ЖК РФ, ст. 168, ч. 4

Москве комиссия, созданная Департаментом капитального ремонта города Москвы. Решение данной комиссии является основанием для внесения Департаментом капитального ремонта города Москвы изменений в краткосрочный план, предусматривающих изменение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту[317].

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 потребуется 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».

В предложения Фонда по проведению капитального ремонта многоквартирных домов включены (и отмечены) работы, предлагаемые к выполнению ранее срока, предусмотренного региональной программой, с тем чтобы провести как можно более комплексный капитальный ремонт. Если собственники помещений в многоквартирном доме не примут решения о досрочном проведении таких работ, они не будут включены в краткосрочной план реализации региональной программы в планируемый период.

Кроме того, необходимо иметь в виду, что 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 на более поздние сроки, данные работы могут быть проведены в более ранний срок, чем предусмотрено региональной программой капитального ремонта.

Комментарий к предложению Фонда в части срока начала проведения капитального ремонта. Предложения Фонда в 2015-2017 годах содержало указание на год и дату, не позднее которой должен начаться капитальный ремонт. В предложениях собственникам помещений, размещенных на сайте Фонда 30 ноября 2017 года, срок проведения капитального ремонта указан не в виде конкретной даты, а как период «2018-2020 годы». Это связано с тем, что на момент направления Фондом предложений о проведении капитального ремонта многоквартирных домов краткосрочный план реализации региональной программы в 2018, 2019 и 2020 годах еще не был утвержден.

Год начала работ в конкретном многоквартирном доме на территории города Москвы определяется в порядке, утвержденном Правительством Москвы. Согласно этому порядку проект адресного перечня многоквартирных домов, подлежащих включению в краткосрочный план, формируется префектурой административного округа города Москвы и подлежит согласованию советами депутатов муниципальных округов, городских округов и поселений[318]. Согласованный адресный перечень многоквартирных домов, подлежащих включению в краткосрочный план, направляется в Департамент капитального ремонта города Москвы[319]. При этом в случае, если решение совета депутатов о

[317] Постановление Правительства Москвы от 1 июня 2017 г. N 328-ПП, приложение, п. 8
[318] Постановление Правительства Москвы от 08.11.2017 № 828-ПП, приложение, п. 2
[319] Постановление Правительства Москвы от 1 июня 2017 г. N 328-ПП, приложение, п. 7

согласовании проекта адресного перечня многоквартирных домов не содержит распределения по годам сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, то Департамент капитального ремонта принимает решение об установлении срока проведения работ по капитальному ремонту в последний год краткосрочного плана[320]. Краткосрочный план и вносимые в него изменения размещаются на официальном сайте Департамента капитального ремонта города Москвы в информационно-телекоммуникационной сети Интернет – https://www.mos.ru/dkr/ [321].

Департамент капитального ремонта утвердил краткосрочный план реализации региональной программы в 2018-2020 годах распоряжением от 29.12.2017 № 07-14-68/7 (с последующими изменениями, внесенными в краткосрочный план распоряжением Департамента от 16.02.2018 № 07-14-13/8).

Рекомендуем собственникам помещений в многоквартирных домах, ремонт которых запланирован на 2018-2020 годы, найти информацию о планируемом годе проведения ремонта дома в краткосрочном плане, размещенном на сайте Фонда.

Внимание! В 2017 году в Жилищный кодекс были внесены изменения и теперь собственники, формирующие фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, не должны на общем собрании определять и утверждать сроки капитального ремонта[322]. Но если собственники помещений хотят изменить срок проведения капитального ремонта или каких-то работ из предложенного перечня, им необходимо включить в повестку дня общего собрания вопрос о сроке проведения капитального ремонта, принять соответствующее решение и довести его до сведения Департамента капитального ремонта города Москвы для внесения изменений в региональную программу и (или) краткосрочный план ее реализации.

Комментарий к предложению Фонда по стоимости капитального ремонта. Региональный оператор должен включить в предложение собственникам о проведении капитального ремонта вопрос о стоимости предлагаемых работ и услуг. Сложность с выполнением данных требований законодательства состоит в том, что стоимость работ определяется путем разработки сметы расходов на капитальный ремонт, которая должна объединять сметы на выполнение каждой из предлагаемых работ и услуг. Эти сметы разрабатываются в составе проектной документации на выполнение данных работ. Таким образом, пока проектная документация не разработана, сказать о стоимости капитального ремонта нет возможности. При принятии решения о проведении капитального ремонта нужно или проводить два общих собрания (одно – для утверждения перечня проводимых работ, включая разработку проектной документации, второе – для утверждения стоимости работ в соответствии со сметой расходов на капитальный ремонт, после того как будет готова проектная документация, содержащая сметы на проведение каждой работы). В связи с этим Фонд в своих предложениях собственникам указывает, 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 Правительством Москвы от 27 февраля 2015 г. N 86-ПП. Сметная стоимость капитального ремонта многоквартирного дома определяется с обязательным применением сметных нормативов, внесенных в федеральный реестр сметных нормативов, и сметных цен строительных ресурсов в соответствии с частью 1 статьи 8.3 Градостроительного Кодекса РФ - Территориальными сметными нормативами для города Москвы (ТСН-2001). Стоимость капитального ремонта уменьшается на стоимость возвратных материалов, образующихся при проведении капитального ремонта».

---

[320]Распоряжение Департамента капитального ремонта города Москвы от 21.12.2017 № 07-14-63/7

[321] Постановление Правительства Москвы от 08.11.2017 № 828-ПП, приложение п.10

[322]ЖК РФ, ст. 189, ч. 5 (в ред. Федерального закона от 29.07.2017 N 257-ФЗ)

Внимание! В 2017 году в часть 5 статьи 189 ЖК РФ были внесены изменения, согласно которым собственники помещений, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, на общем собрании утверждают «предельно допустимую стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенной в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 190 настоящего Кодекса». Таким образом, региональный оператор в своем предложении собственникам о стоимости капитального ремонта, исходит не из сметы расходов на конкретную услугу или работу, а из их предельной стоимости, установленной субъектом Российской Федерации.

Размеры предельной стоимости работ и услуг утверждены постановлением Правительства Москвы от 27 февраля 2015 года и ежегодно пересматриваются.

Собственники помещений в многоквартирном доме имеют право утвердить более высокий размер предельной стоимости услуг и работ по капитальному ремонту своего дома, но превышение над установленной предельной стоимостью должно оплачиваться собственниками помещений за счет средств, уплачиваемых в виде взноса на капитальный ремонт сверх минимального размера взноса[323].

Комментарий к предложению Фонда о порядке и источниках финансирования капитального ремонта. Предложение Фонда содержит ссылку на часть 1 статьи 182 Жилищного кодекса, в которой установлено, что финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного на счете Фонд за счет уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме взносов, а в случае недостаточности этих средств – за счет средств Фонда, полученных за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, а также за счет иных не запрещенных законом средств. Возмещение Фонду средств, израсходованных на капитальный ремонт, в сумме, превышающей размер сформированного фонда капитального ремонта, осуществляется за счет последующих взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирном доме.

Внимание! В связи с изменениями, внесенными в часть 5 статьи 189 Жилищного фонда в 2017 году, собственники помещений не принимают решения по предложение Фонда о порядке и источниках финансирования капитального ремонте[324]. Это предложение стало носить информационный характер.

Комментарий к предложению Фонда о приемке оказанных услуг, выполненных работ. Фонд предлагает включить в состав комиссии по приемке оказанных услуг, выполненных работ, лицо, лиц, уполномоченных решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от имени всех собственников помещений в доме участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты. 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 должно быть утверждено решением общего собрания. Рекомендации к решению собрания по данному вопросу смотрите в разделе «Шаг 15. Подготовьте предложения по кандидатурам представителей собственников помещений для приемки работ по капитальному ремонту».

[323]ЖК РФ, ст. 189, ч. 5 (в ред. Федерального закона от 29.07.2017 N 257-ФЗ), ст.190, ч.4

[324] ЖК РФ, ст. 189, ч. 5 (в ред. Федерального закона от 29.07.2017 N 257-ФЗ)

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

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы на 2015-2044 годы[325] 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 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».

Проверьте также, утвержден ли краткосрочный план реализации региональной программы на период, в который программой предусмотрен ремонт Вашего дома. Краткосрочный план содержит более детальную информацию в отношении перечня работ и сроков их проведения. Краткосрочный план размещается на сайтах Департамента капитального ремонта города Москвы и Фонда.

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.

[325] Региональная программа утверждена постановление Правительства Москвы от 29.12.2014 N 832-ПП

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 домом[326]. 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 регионального оператора: решение за них примут органы местного самоуправления[327] (в Москве – Департамент капитального ремонта города Москвы[328]).

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, получат 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 получат 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 помещений[329].

---

[326] ЖК РФ, ст. 189, ч. 4

[327] ЖК РФ, ст. 189, ч. 6

[328] 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, 4.2.2

[329] 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

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 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)[330], 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)[331] 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.).

[330] ЖК РФ, ст. 44, ч. 2 п. 3.5
[331] ЖК РФ, ст. 45, ч. 6

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 утверждены[332]:

1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;

2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) 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. Примите во внимание, как сформулированы вопросы в предложении регионального оператора о капитальном ремонте.

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.

---

[332] ЖК РФ, ст. 189, ч. 5 (в ред. Федерального закона от 29.07.2017 N 257-ФЗ)

В повестку дня общего собрания может быть включен **вопрос об определении места хранения копий протокола общего собрания собственников помещений, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование**[333], если ранее не принималось решение о хранении протокола общего собрания собственников помещений, решений собственников (подлинников).

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.

Обратите внимание особую ситуацию в отношении срока принятия решений о проведении капитального ремонта Департаментом капитального ремонта города Москвы, сложившуюся в связи с тем, что Фонд перед началом 3-летнего периода реализации региональной программы (30 ноября 2017 года) направил собственникам предложение о проведении капитального ремонта, указав не год, а 3-летний период - 2018-2020 годы. Исходя из части 4 статьи 189 ЖК РФ, собственники всех во всех этих домах должны были принять решения по предложению Фонда не позднее конца февраля 2018 года,

[333] ЖК РФ, ст. 46, ч. 4 (в ред. Федерального закона от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

независимо от конкретного года, на который определено проведение капитального ремонта принятым краткосрочным планом.

В связи с тем, что частью 6 статьи 189 ЖК РФ не определены требования к сроку, в течение которого уполномоченный орган должен принять решение о проведении капитального ремонта тех многоквартирных домов, в которых собственники помещений не приняли решение по предложению регионального оператора, Департамент капитального ремонта распоряжением от 26.02.2018 № 07-14-14/8 определил сроки, в которые он будет принимать такие решения, дифференцировав эти сроки в зависимости от того, на какой год утвержденным краткосрочным планом предусмотрено проведение капитального ремонта многоквартирных домов.

Если срок начала (проведения) капитального ремонта многоквартирного дома определен краткосрочным планом:

- **на 2018 год**, Департамент должен принять соответствующее региональной программе решение о проведении капитального ремонта **в срок с 1 по 10 апреля 2018 года**;
- **на 2019 год**, Департамент должен принять решение о проведении капитального ремонта **в срок с 1 по 10 ноября 2018 года**;
- **на 2020 год**, Департамент должен принять решение о проведении капитального ремонта **в срок с 1 по 10 ноября 2019 года**.

Принятое Департаментом капитального ремонта решение, фактически, **создает возможность собственникам помещений в домах, ремонт которых планируется на второй и третий год краткосрочного плана**, **принять общим собранием решение о проведении капитального ремонта позже установленного законодательством срока**, но до срока принятия решений Департаментом. Несмотря на то, что Департамент капитального ремонта города Москвы отложил срок принятия решения в отношении части многоквартирных домов, собственникам помещений все же не рекомендуется излишне затягивать принятие собственных решений. Чем раньше они будут приняты, тем больше вероятность, что они будут учтены при принятии решений о внесении изменений в региональную программу, краткосрочный план ее реализации.

Неформальное "продление" срока для принятия собственниками помещений в многоквартирных домах решений о проведении капитального ремонта **не распространяется на решение о замене лифтов, о проведении оценки соответствия лифта требованиям технического регламента** Таможенного союза "Безопасность лифтов" (ТР ТС 011/2011). Если собственники помещений в соответствии с частью 4 статьи 189 ЖК РФ в течение 3 месяцев не примут решения по предложению Фонда, в течение 30 рабочих дней решение будет принято Департаментом капитального ремонта.

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 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 акты[334]. Поэтому собственникам предлагается самостоятельно решить, будет ли это кто-то из собственников помещений или иное лицо, например, управляющая организация или специализированная организация по осуществлению строительного контроля.

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 домом[335]. 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.

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).

---

[334] ЖК РФ, ст. 189, ч. 5, п. 5
[335] ЖК РФ, ст. 182, ч. 2, п. 5

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, потребуется 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 разделе «Требования к оформлению протокола общего собрания» главы 2.

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 в настоящей главе. 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 России от 25 декабря 2015 г. № 937/при.

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

Помните, что подлинники 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 подлинники решений и протокола общего собрания в организацию, управляющую многоквартирным домом

Передайте подлинники 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)[336]. 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 подлинников полученных документов общего собрания в орган государственного жилищного надзора – 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.

Шаг 24. Передайте копии протокола общего собрания региональному оператору и на хранение

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 (или отвезти и передать под роспись о получении) копию (не оригинал!) протокола общего собрания. 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.

Необходимо также передать копии документов проведенного общего собрания на хранение в место или по адресу, которое определенно 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.

---

[336]При непосредственном способе управления многоквартирным домом в орган государственного жилищного надзора (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ)

5. Примерные формы документов к общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решений о проведении капитального ремонта по предложению регионального оператора

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

_____

Общее собрание созывается для принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в связи с предложениями Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы по проведению капитального ремонта в соответствии с Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы.

Инициатор(ы) общего собрания[337]**:** _____

Для управляющей организации - полное наименование, ОГРН

_____

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

Форма проведения общего собрания – очно-заочное голосование[338].

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

Дата[339]*, время,*

_____.

место, адрес проведения очного обсуждения

Решения в письменной форме собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование[340], оформляются путем заполнения **бюллетеня для голосования и передаются**_____

Место или адрес для передачи решений в письменной форме

Окончание приема решений собственников: _____

Дата, время

Повестка дня общего собрания[341][342]**:**

1. О перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту (по предложению Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы).

2. Об изменении перечня и (или) сроков оказания услуг и (или) проведения работ по

---

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

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

[339] Не ранее 10 дней со дня размещения сообщения о проведении общего собрания (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ)

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

[341]Повестка дня общего собрания для принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора должна включать вопросы, указанные в ч. 5 ст. 189 ЖК РФ (в редакции Федерального закона от 29.07.2017 N 257-ФЗ).

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

капитальному ремонту[343]

3. О предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенной постановлением Правительства Москвы в соответствии с частью 4 статьи 190 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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

5. О месте хранения копий протокола общего собрания собственников помещений, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование[344].

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

- на сайте Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы (www.fond.mos.ru), информацию также можно получить по телефону Фонда: 8(495) 695-64-20;
- _____

Место, адрес, дни недели, время

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

Бюллетень для голосования можно получить во время очного обсуждения, а также по адресу: _____

с «___» _____ по «___» _____ (кроме выходных и праздничных дней) с ____ час. ___мин. до ___ час.___ мин.

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

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

---

[343] Вопрос включается в повестку дня общего собрания в случае необходимости изменения перечня или (или) сроков проведения каких-то работ по капитальному ремонту в сравнении с предусмотренными региональной программой и (или) предложением регионального оператора.

[344] Вопрос включается в повестку дня, если решение об этом не было принято ранее на общем собрании либо если целесообразно принять иное решение о хранении протокола и решений собственников по вопросам повестки дня данного общего собрания. В соответствии с изменениями, внесенными в части 1, 1.1 и 4 статьи 46 Жилищного кодекса Федеральным законом от 31.12.2017 № 485-ФЗ, в организацию, управляющую многоквартирным домом, передаются оригиналы протокола и решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, для передачи в орган государственного жилищного надзора, в котором они должны храниться в течение 3 лет. В месте, определенном решением общего собрания, хранятся копии решений и протокола общего собрания.

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

в многоквартирном доме по адресу: _____

Решения в письменной форме собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование (заполненные бюллетени голосования), передаются

_____

Место или адрес для передачи решений в письменной форме

Окончание приема решений собственников: «___»_____20___года до ____ час. ___ мин.

Сведения о лице, участвующем в голосовании:

Собственник помещения (жилого, нежилого) № _____

_____

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

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

_____

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

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

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

_____

Сведения о представителе собственника помещения: _____

_____

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

ВОПРОСЫ, ПОСТАВЛЕННЫЕ НА ГОЛОСОВАНИЕ, И РЕШЕНИЯ СОБСТВЕННИКА

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

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

Вопрос 1. О перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту (по предложению Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы).

Пояснение[345]: Региональный оператор (Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы) 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). Краткосрочным планом реализации региональной программы уточняются виды услуг и (или) работ по капитальному ремонту и год их проведения (ч. 7 ст. 168 ЖК РФ).

ПРЕДЛОЖЕНО:

1.1. Провести _____, включая разработку проектной документации,

_____

[345]Пояснения к вопросам, поставленным на голосование, могут быть вынесены в отдельный информационный листок, прилагаемый к бюллетеню для голосования.

наименование работы по капитальному ремонту

со сроком начала проведения работы не позднее _____.

	ЗА		ПРОТИВ		ВОЗДЕРЖАЛСЯ

1.2. Провести _____, включая разработку проектной документации,
наименование работы по капитальному ремонту
со сроком начала проведения работы не позднее _____.

	ЗА		ПРОТИВ		ВОЗДЕРЖАЛСЯ

1.3[346]. Провести _____, включая разработку проектной документации,
наименование работы по капитальному ремонту
со сроком начала проведения работы не позднее _____.

	ЗА		ПРОТИВ		ВОЗДЕРЖАЛСЯ

1.4. Провести работы по капитальному ремонту 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 в период после 2020 года, в более ранний срок, чем предусмотрен региональной программой, 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.

Пояснение: Принятие решения по этому вопросу позволяет не проводить еще одного общего собрания, если в ходе разработки проектной документации (обследования дома) выявится необходимость провести другие работы, из числа включенных в региональную программу капитального ремонта на более поздний срок.

	ЗА		ПРОТИВ		ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 2. Об изменении перечня и (или) сроков оказания услуг и (или) проведения работ по капитальному ремонту[347]

ПРЕДЛОЖЕНО:

2.1. Включить в перечень услуг и работ по капитальному ремонту капитальный ремонт (или замену) _____[348] *со сроком проведения _____ год.*
Наименование объекта общего имущества

	ЗА		ПРОТИВ		ВОЗДЕРЖАЛСЯ

2.2. Изменить срок проведения капитального ремонта (замены) _____
Наименование объекта общего имущества
с _____ на _____.

	ЗА		ПРОТИВ		ВОЗДЕРЖАЛСЯ

---

[346] Количество подвопросов в вопросе 1, поставленных на голосование, должно соответствовать числу работ по капитальному ремонту, проведение которых предлагает Фонд.

[347] Вопрос включается в повестку дня общего собрания в случае необходимости изменения перечня или (или) сроков проведения каких-то работ по капитальному ремонту в сравнении с предусмотренными региональной программой и (или) предложением регионального оператора.

[348] Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о проведении работы, не предусмотренной для их многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, но включенной в перечень услуг и работ по капитальному ремонту частью 1 статьи 166 ЖК РФ и (или) в перечень, утвержденный постановлением Правительства Москвы от 29 декабря 2015 г. № 833-ПП, а также о проведении работы по капитальному ремонту общего имущества, не включенной в указанные перечни. В последнем случае одновременно с принятием решения о проведении такой работы должно быть принято решение о дополнительном взносе на капитальной ремонт, размере дополнительного взноса, сроке, с которого начинает уплачиваться дополнительный взнос, и др.

Вопрос 3. О предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенной постановлением Правительства Москвы в соответствии с частью 4 статьи 190 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Пояснение: Региональный оператор может оплачивать услуги и (или) работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт, только в пределах установленного размера предельной стоимости услуг и работ по капитальному ремонту, определенного постановлением Правительства Москвы от 27 февраля 2015 г. № 86-ПП (в соответствии с ч. 4 ст. 190 ЖК РФ).

Превышение этой предельной стоимости, а также оплата услуг и (или) работ, не указанных в ч. 1 ст. 166 ЖК РФ и постановлении Правительства Москвы от 29 декабря 2015 г. № 833-ПП, осуществляется за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплачиваемых в виде взноса на капитальный ремонт сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт.

ПРЕДЛОЖЕНО: Утвердить предельно допустимую стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту в размере не превышающем размер предельной стоимости работ и (или) услуг по капитальному ремонту, определенный постановлением Правительства Москвы.

☐ ЗА ☐ ПРОТИВ ☐ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 3. О лице, уполномоченном от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Пояснение: 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.

ПРЕДЛОЖЕНО: определить лицом[349], уполномоченным от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приемке оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты,_____.

Фамилия, имя, отчество собственника помещения, номер помещения собственника

☐ ЗА ☐ ПРОТИВ ☐ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос 4. О месте хранения копий протокола общего собрания собственников помещений, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование[350]

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

Место или адрес

☐ ЗА ☐ ПРОТИВ ☐ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Мною подписано собственноручно:
Собственник помещения

_____ _____

Подпись *Фамилия, имя, отчество голосовавшего лица*

[349] Хотя в пункте 5 части 5 статьи 179 Жилищного кодекса РФ указано на необходимость определения одного лица, представляющего всех собственников помещений, общему собранию может быть предложено выбрать нескольких лиц для участия в приемке работ, в том числе на случай, если кто-то не сможет принять участия в работе приемочной комиссии. Представителем собственников помещений может быть и стороннее лицо – профессиональная организация, специалист в области строительного контроля.

[350] Вопрос включается в повестку общего собрания и бюллетень голосования, если ранее такое решение не было принято общим собранием или целесообразно определить иное место для хранения копий документов данного общего собрания.

«___» _____ 20___ г.

Представитель собственника помещения (доверенность, копия доверенности прилагается)

_____ _____

Подпись *Фамилия, имя, отчество голосовавшего лица*

«___» _____ 20___ г.

Внимание! В соответствии с ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ протокол общего собрания оформляется в соответствии с Требованиями к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утв. Приказом Минстроя России от 25 декабря 2015 г. № 937/пр (далее – Требования).
Сноски по тексту носят информационно-справочный характер, по мере использования при оформлении протокола общего собрания их ***рекомендуется удалить.***

ПРОТОКОЛ
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ
от «_____» _____ 20___ г.[351]№ ____[352]

_____[353]
Адрес, по которому передавались оформленные в письменной форме решения собственников[355]

«__» _____ 20__г. - «___» _____ 20__г.
Дата начала и дата окончания общего собрания[354]

ВНЕОЧЕРЕДНОЕ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ[356]
по адресу:_____
в форме очно-заочного голосования[357]

Дата и время проведения очного обсуждения:	«____» _____ 20___ г., _____ час. _____ мин.
Место проведения очного обсуждения[358]:	_____
Дата начала заочного голосования[359]	«____» _____ 20____ г.
Дата и время окончания приема оформленных в письменной форме решений собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование	«____» _____ 20___ г., до ____ час. ____ мин.
Место приема оформленных в письменной форме решений собственников помещений[360]	_____

Инициатор(ы)общего собрания[361]**:**_____

[351] Дата составления протокола – обязательный реквизит протокола (п. 4 «б» Требований), которая должна соответствовать дате подведения итогов (окончания подсчета голосов) общего собрания (п. 6 Требований). Протокол составляется в письменной форме не позднее чем через 10 дней после проведения общего собрания (п. 2 Требований).
[352] Регистрационный номер протокола общего собрания – обязательный реквизит протокола (п. 4 «б» Требований), указывается порядковый номер общего собрания в течение календарного года (п. 7 Требований).
[353] Дата и место проведения общего собрания - обязательный реквизит протокола общего собрания(п. 4 «в» Требований). Место и дата проведения общего собрания должны соответствовать адресу и дате, указанным в сообщении о проведении общего собрания (п. 8 Требований).
[354] Для собрания, которое продолжалось несколько дней (п. 8 Требований).
[355] Для собрания в форме очно-заочного голосования (п. 8 Требований).
[356] Заголовок к содержательной части протокола общего собрания – обязательный реквизит протокола (п. 4 «г» Требований»; должен содержать адрес многоквартирного дома, вид общего собрания (годовое, внеочередное) и форму его проведения (очное, заочное, очно-заочное голосование) (п. 9 Требований).
[357] При проведении общего собрания в форме очно-заочного голосования голосование осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (ч. 4.1 ст. 48 ЖК РФ). При принятии решений общего собрания учитываются как решения собственников, принятые во время очного обсуждения вопросов повестки дня, так и переданные до окончания установленного срока в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
[358] Место, адрес, по которому проводилось очное обсуждение вопросов повестки дня общего собрания.
[359] Не может быть ранее даты очного обсуждения.
[360] Место, адрес, по которому передавались оформленные в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме.

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

_____

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

Способ сообщения собственникам помещений о проведении общего собрания[362]- _____

_____

Председатель общего собрания[363]:_____

Секретарь общего собрания[364]: _____

Лица, проводившие подсчет голосов[365]:_____

_____

_____

Лица, принявшие участие в общем собрании[366]:

Присутствующие[367]на очном обсуждении собственники помещений в многоквартирном доме и их представители: список прилагается, приложение № 4.

Принявшие участие в голосовании[368] (передавшие решения в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование): список прилагается, приложение № 6.

Приглашенные[369] на очное обсуждение: список прилагается, приложение № 5.

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

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме[370] - _____

---

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

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

[363] При проведении общего собрания в форме очно-заочного голосования избрание председателя общего собрания не включается в повестку дня общего собрания. Указываются сведения об инициаторе общего собрания или лице, определенном инициатором общего собрания для ведения очного обсуждения вопросов повестки дня собрания. Сведения не указываются в случае, когда вопрос об избрании председателя общего собрания, включен в повестку дня общего собрания (п. 11 «б» Требований).

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

[365] При проведении общего собрания в форме очно-заочного голосования избрание лиц, проводивших подсчет голосов, не включается в повестку дня общего собрания. Указываются сведения о лицах, которые проводили подсчет голосов собственников, поданных по вопросам повестки дня в форме заполненных бюллетеней для голосования. Такими лицами могут быть инициатор(ы) общего собрания или лица, определенные инициатором общего собрания для подсчета голосов, либо лица, избранные собственниками помещений ранее в состав постоянно действующей счетной комиссии общих собраний. Сведения не указывается в случае, когда вопрос об избрании лиц, проводивших подсчет голосов, включен в повестку дня общего собрания (п. 11 «б» Требований).

[366] Обязательные сведения (п. 11 «в» Требований).

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

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

[369] Сведения о приглашенных на общее собрание лицах должны включать информацию, указанную в п. 14 Требований (см. пример приложения № 5).

[370] Обязательные сведения (п. 11 «г» Требований). Законодательство не определяет, как устанавливается количество голосов собственников. Согласно ч. 3 ст. 48 ЖК РФ количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме. Согласно ч. 1 ст. 37 ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения

Количество голосов собственников определено _____

исходя из общей площади принадлежащих собственникам помещений

_____

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

Количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании на общем собрании[371] **- _____.**

Общее собрание _____ кворум[372]**, _____ принимать решения.**

имеет, не имеет *правомочно, неправомочно*

Повестка дня общего собрания[373]

1. О перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту (по предложению Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы).

2. Об изменении перечня и (или) сроков оказания услуг и (или) проведения работ по капитальному ремонту[374]

3. О предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенной постановлением Правительства Москвы в соответствии с частью 4 статьи 190 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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

5. О месте хранения копий протокола общего собрания собственников помещений, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование[375].

РАССМОТРЕНИЕ ВОПРОСОВ ПОВЕСТКИ ДНЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

Вопрос 1. О перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту (по предложению Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы)**.**

СЛУШАЛИ[376]**:**

_____

в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения. Соответственно, количество голосов, которым обладает собственник помещения на общем собрании, пропорционально общей площади принадлежащего ему помещения. В общем случае, можно принять, что количество голосов собственника помещения равно общей площади принадлежащего ему помещения (общая площадь помещений – базовая информация, связанная с правами собственности в многоквартирном доме, наиболее доступная для инициаторов общего собрания). Независимо от того, какой принцип использован для определения количества голосов собственников, для контроля правильности результатов голосования желательно указывать площадь помещений, принадлежащих собственникам, принявшим участие в голосовании.

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

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

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

[374] Вопрос включается в повестку дня общего собрания в случае необходимости изменения перечня или (или) сроков проведения каких-то работ по капитальному ремонту в сравнении с предусмотренными региональной программой и (или) предложением регионального оператора.

[375] Вопрос включается в повестку дня, если решение об этом не было принято ранее на общем собрании либо если целесообразно принять иное решение о хранении протокола и решений собственников по вопросам повестки дня данного общего собрания. В соответствии с изменениями, внесенными в части 1, 1.1 и 4 статьи 46 Жилищного кодекса Федеральным законом от 31.12.2017 № 485-ФЗ, в организацию, управляющую многоквартирным домом, передаются оригиналы протокола и решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, для передачи в орган государственного жилищного надзора, в котором они должны храниться в течение 3 лет. В месте, определенном решением общего собрания, хранятся копии решений и протокола общего собрания.

[376]Обязательная часть каждого раздела протокола (п.18 Требований).

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

ПРЕДЛОЖЕНО:[377]

1.1. Провести _____, включая разработку проектной документации,
наименование работы по капитальному ремонту
со сроком начала проведения работы не позднее _____.

При подведении итогов голосования учтены голоса собственников помещений[378] с общей площадью _____ кв. м, обладающих количеством голосов _____.

РЕШИЛИ:

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

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

Количество голосов, поданных ЗА предложенное решение, составило _____% от[379]общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме[380].

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 1.1: Провести _____, включая разработку проектной документации, со сроком начала проведения работы не позднее _____, _____[381].
принято/не принято

ПРЕДЛОЖЕНО:[382]

1.2. Провести _____, включая разработку проектной документации,
наименование работы по капитальному ремонту
со сроком начала проведения работы не позднее _____.

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

РЕШИЛИ:

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

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

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

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 1.2: Провести _____, включая разработку проектной документации, со сроком начала проведения работы не позднее _____, _____[383].
принято/не принято

ПРЕДЛОЖЕНО:

---

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

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

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

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

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

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

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

1.3. Провести _____, включая разработку проектной документации,
наименование работы по капитальному ремонту
со сроком начала проведения работы не позднее _____.

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

РЕШИЛИ:

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

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

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

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 1.3: Провести _____, включая разработку проектной документации, со сроком начала проведения работы не позднее _____, _____[384].
принято/не принято

ПРЕДЛОЖЕНО:

1.4. Провести работы по капитальному ремонту 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 в период после 2020 года, в более ранний срок, чем предусмотрен региональной программой, 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.

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

РЕШИЛИ:

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

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

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

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 1.4: Провести работы по капитальному ремонту 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 в период после 2020 года, в более ранний срок, чем предусмотрен региональной программой, 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, _____[385].
принято/не принято

---

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

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

Вопрос 2. Об изменении перечня и (или) сроков оказания услуг и (или) проведения работ по капитальному ремонту[386]

СЛУШАЛИ: _____

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

ПРЕДЛОЖЕНО:

2.1. Включить в перечень услуг и работ по капитальному ремонту капитальный ремонт (или замену) _____[387] со сроком проведения _____ год.

Наименование объекта общего имущества

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

РЕШИЛИ:

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

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

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

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 2.1 - включить в перечень услуг и работ по капитальному ремонту капитальный ремонт (или замену) _____ со сроком проведения _____ год - _____.

принято/не принято

ПРЕДЛОЖЕНО:

2.2. Изменить срок проведения капитального ремонта (замены) _____

Наименование объекта общего имущества

с _____ на _____.

При подведении итогов голосования учтены голоса собственников помещений с общей площадью _____ кв. м, обладающих количеством голосов _____[388].

РЕШИЛИ:

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

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

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

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 2.2 - изменить срок проведения капитального ремонта (замены) _____ с _____ на _____ - _____[389].

принято/не принято

Вопрос 3. О предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенной постановлением Правительства Москвы в соответствии с частью 4 статьи 190 Жилищного кодекса Российской Федерации.

---

[386] Вопрос включается в повестку дня общего собрания в случае необходимости изменения перечня или (или) сроков проведения каких-то работ по капитальному ремонту в сравнении с предусмотренными региональной программой и (или) предложением регионального оператора.

[387] Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о проведении работы, не предусмотренной для их многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, но включенной в перечень услуг и работ по капитальному ремонту частью 1 статьи 166 ЖК РФ и (или) в перечень, утвержденный постановлением Правительства Москвы от 29 декабря 2015 г. № 833-ПП, а также о проведении работы по капитальному ремонту общего имущества, не включенной в указанные перечни. В последнем случае одновременно с принятием решения о проведении такой работы должно быть принято решение о дополнительном взносе на капитальной ремонт, размере дополнительного взноса, сроке, с которого начинает уплачиваться дополнительный взнос, и др.

[388] Для принятия решения необходимо не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме

[389] Обязательная часть каждого раздела протокола (п.18 Требований).

СЛУШАЛИ: _____.

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

ПРЕДЛОЖЕНО:

Утвердить предельно допустимую стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту в размере не превышающем размер предельной стоимости работ и (или) услуг по капитальному ремонту, определенный постановлением Правительства Москвы.

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

РЕШИЛИ:

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

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

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

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 3 - утвердить предельно допустимую стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту в размере не превышающем размер предельной стоимости работ и (или) услуг по капитальному ремонту, определенный постановлением Правительства Москвы, _____[390].

принято/не принято

Вопрос 4. О лице, уполномоченном от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

СЛУШАЛИ: _____.

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

ПРЕДЛОЖЕНО:

Определить лицом[391], уполномоченным от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приемке оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты, _____
_____.

Фамилия, имя, отчество собственника помещения, номер помещения собственника

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

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

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

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

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 4 - определить лицом, уполномоченным от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приемке оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты, _____,
_____[392].

---

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

[391] Хотя в пункте 5 части 5 статьи 179 Жилищного кодекса РФ указано необходимость определения одного лица, представляющего всех собственников помещений, общему собранию может быть предложено выбрать нескольких лиц для участия в приемке работ, в том числе на случай, если кто-то не сможет принять участия в работе приемочной комиссии. Представителем собственников помещений может быть и стороннее лицо – профессиональная организация, специалист в области строительного контроля.

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

принято/не принято

Вопрос 5. О месте хранения копий протокола общего собрания собственников помещений, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

СЛУШАЛИ: _____.

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

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

Место или адрес

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

РЕШИЛИ:

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

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

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

ПРЕДЛОЖЕННОЕ РЕШЕНИЕ по вопросу 4 - определить местом хранения копий протокола (*данного*) общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, _____ _____, _____[393].

принято/не принято

Приложения к протоколу:[394]

1. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме[395] на «___»_____20__г. в 1 экз. на ___ л.
2. Сообщение о проведении общего собрания[396]в 1 экз. на ____ л.
3. Реестр вручения собственникам помещений в многоквартирном доме сообщений о проведении общего собрания[397] в 1 экз. на ____ л.
4. Список собственников помещений в многоквартирном доме, присутствовавших на очном обсуждении, в 1 экз. на ___ л.
5. Список приглашенных лиц, присутствовавших на очном обсуждении, в 1 экз. на ___ л.
6. Список лиц, принявших участие в голосовании (передавших решения в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование)[398], в 1 экз. на ____ л.
7. Решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, в 1 экз. _____ шт. на _____ л.
8. Перечень доверенностей (копий доверенностей) представителей собственников помещений, принявших участие в голосовании в 1 экз. ____ на ____ л. (доверенности, копии доверенностей прилагаются к соответствующим решениям представителей собственников помещений).
9. Документы[399], материалы по вопросам повестки дня общего собрания в 1 экз. на ___ л.

---

[393] Для принятия решения требуется большинство голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании.

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

[395] Обязательное приложение к протоколу (п. 19 «а» Требований).

[396] Обязательное приложение к протоколу (п. 19 «б» Требований).

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

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

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

10. *Итоги голосования (результаты подсчета голосов, поданных по вопросам, поставленным на голосование) в 1 экз. на _____ л.*[400].

Место (адрес) хранения копий настоящего протокола и решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование[401]:

_____

Место (адрес), указанные в решении общего собрания

Подписи[402]**:**

Председатель общего собрания[403]

_____	_____	«_____»_____ 20__ г.
Фамилия, инициалы	*Собственноручная подпись*	*Дата проставления подписи*

Секретарь общего собрания[404]

_____	_____	«_____»_____ 20__ г.
Фамилия, инициалы	*Собственноручная подпись*	*Дата проставления подписи*

Лица, проводившие подсчет голосов[405]:

4.	_____	_____	«_____»_____ 20__ г.
	Фамилия, инициалы	*Собственноручная подпись*	*Дата проставления подписи*
5.	_____	_____	«_____» _____ 20__ г.
	Фамилия, инициалы	*Собственноручная подпись*	*Дата проставления подписи*
6.	_____	_____	«_____» _____ 20__ г.
	Фамилия, инициалы	*Собственноручная подпись*	*Дата проставления подписи*

---

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

[401] Обязательный реквизит протокола общего собрания (п. 4 «е» Требований)

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

[403] Если вопрос об избрании председателя общего собрания был включен в повестку дня общего собрания и принято решение об отклонении предложенной кандидатуры, реквизит подписи протокола общего собрания содержит сведения о фамилии, инициалах инициатора проведенного общего собрания (п. 21 Требований).

[404] Если вопрос об избрании секретаря общего собрания был включен в повестку дня общего собрания и принято решение об отклонении предложенной кандидатуры, реквизит подписи протокола общего собрания содержит сведения о фамилии, инициалах инициатора проведенного общего собрания (п. 21 Требований).

[405] Если вопрос об избрании лиц, проводивших подсчет голосов, включен в повестку дня общего собрания и принято решение об отклонении предложенных кандидатур, реквизиты подписи протокола общего собрания содержат сведения о фамилии, инициалах инициатора проведенного общего собрания (п. 21 Требований).

6. Что должны сделать собственники помещений в многоквартирном доме, чтобы обеспечить выполнение работ по капитальному ремонту подрядчиками, привлеченными региональным оператором?

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в рамках региональной программы включает работы, проведение которых осуществляется в помещениях собственников, поскольку в них расположены элементы общего имущества, входящие в состав внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения, отопления. Обязанность содержать общее имущество в состоянии, обеспечивающем надежность и безопасность многоквартирного дома[406], накладывает на собственников помещений в многоквартирном доме и пользующихся помещениями в этом доме лиц **обязанность не препятствовать выполнению работ по капитальному ремонту элементов общего имущества, расположенных в соответствующем жилом помещении**.

Собственники помещений и наниматели жилых помещений[407] обязаны допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников подрядной организации, привлеченной региональным оператором для выполнения работ по капитальному ремонту элементов общего имущества, находящихся в помещении собственника. Препятствование проведению работ по капитальному ремонту нарушает права и законные интересы соседей по проживанию в безопасном доме.

Препятствование со стороны отдельных собственников помещений выполнению работ по капитальному ремонту провидит к затягиванию сроков их выполнения, увеличению неудобств для людей, проживающих в доме, ухудшению качества ремонта в целом и надежности внутридомовых систем после проведения ремонта (из-за отдельных неотремонтированных элементов общего имущества).

В связи с масштабом проблем, связанных с противодействием собственников помещений в многоквартирных домах проведению капитального ремонта, организованного региональными операторами в Жилищный кодекс Российской Федерации в 2017 году были внесены изменения, допускающие перенос на более поздний срок проведения (завершения ранее начатых) работ по капитальному ремонту многоквартирного дома в региональной программе без соответствующего решения общего собрания в связи с воспрепятствованием их выполнению со стороны собственников помещений в многоквартирном доме, новый срок выполнения работ устанавливается только «после устранения соответствующих обстоятельств» [408] .

Подрядные организации, привлекаемые Фондом капитального ремонта Москвы, уже объявляют собственникам помещений в домах, которые пришли ремонтировать, что они могут оформить акт об отказе в допуске в квартиру. Таким способом подрядчик сможет подстраховать себя на случай, если не выполнит обязательства по подрядному договору из-за «воспрепятствования со стороны собственников квартир». Ремонт в доме не будет проведен в полном объеме или даже не начат, и виноваты будут сами жители дома.

В случае если в перечень работ по капитальному ремонту многоквартирного дома входит ремонт фасада, **собственники помещений должны перед началом работ демонтировать размещенные на фасаде дома кондиционеры, спутниковые телеантенны, наружные жалюзи и другое имущество**, чтобы обеспечить беспрепятственное выполнение работ по ремонту фасада. Демонтаж имущества индивидуального использования не должен осуществляться региональным оператором и привлеченными им подрядными организациями за счет средств, которые предназначены для финансирования капитального ремонта общего имущества.

Для обеспечения возможности проведения региональным оператором (привлеченными подрядчиками) работ по капитальному ремонту жилищному активу дома **рекомендуется обсудить с собственниками помещений и выработать правила**:

---

[406] Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, п. 10 «а» (утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491)

[407] Правила пользования жилыми помещениями, п. 10 «и» (утв. Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25)

[408] См. п. 4 ч.4 ст. 168 ЖК РФ

- заблаговременного демонтажа собственниками помещений имущества индивидуального назначения с фасада многоквартирного дома (кондиционеров, спутниковых телеантенн, наружных жалюзи и др.);
- демонтажа собственниками помещений в принадлежащих им помещениях всевозможных элементов, препятствующих доступу к расположенным внутри жилых и нежилых помещений внутридомовым инженерным системам (в случаях, когда они имеются);
- допуска представителей регионального оператора и привлеченных им подрядных организаций в жилое или нежилое помещение для выполнения соответствующих работ по капитальному ремонту.

Такие правила необходимо заблаговременно довести до всех собственников помещений в многоквартирном доме. При необходимости активу собственников рекомендуется провести разъяснительную работу с отдельными собственниками, делая акцент на недопустимости нарушения прав и законных интересов других собственников путем отказа от демонтажа различных индивидуальных элементов с фасада дома, препятствования доступу к внутридомовым инженерным системам, отказа в доступе в помещение для выполнения необходимых работ.

Собственникам помещений в многоквартирном доме необходимо иметь в виду, что региональный оператор, подрядчик, привлеченный региональным оператором, могут:

- демонтировать с фасада многоквартирного дома принадлежащие отдельным собственникам помещений кондиционеры, спутниковые телеантенны, наружные жалюзи и др. подобное имущество, а в последующем потребовать в судебном порядке возмещения таких расходов лицами, не исполнивших обязанность обеспечить выполнение работ по ремонту фасада многоквартирного дома;
- потребовать в судебном порядке возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме и пользующимися помещениями в этом доме лицами обязанностей по допуску представителей подрядных организаций в жилое или нежилое помещение для выполнения необходимых ремонтных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

7. Контроль за ходом и качеством ремонта, организованного региональным оператором, участие в приемке работ

Собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, участвуют в осуществлении приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в таком многоквартирном доме[409]. Для реализации этого права Жилищный кодекс предлагает собственникам помещений в многоквартирном доме на общем собрании определить лицо (но это может быть и несколько лиц), которое будет 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 акты[410]. Региональный оператор обязан включить представителя (представителей) собственников помещений в многоквартирном доме в состав комиссии по приемке выполненных работ[411].

Определение общим собранием представителя (представителей) собственников помещений при принятии решения о проведении капитального ремонта позволяет не только обеспечить участие собственников в приемке работ и подписании актов, но дает возможность организовать постоянный контроль со стороны представителей собственников за действиями регионального оператора по организации капитального ремонта дома. Как уже отмечалось ранее (смотрите раздел «Шаг 3. Познакомьтесь с предложением Фонда»), на момент рассмотрения предложения регионального оператора о проведении капитального ремонта у него еще может не быть уточненного перечня работ, проектной документации на выполнение капитального ремонта, сметы капитального ремонта, и, конечно, нет выбранного подрядчика (подрядчиков). Собственники помещений в связи с этим

[409] ЖК РФ, ст. 181, ч. 2, п. 3
[410] ЖК РФ, ст. 189, ч. 5, п. 3 (в ред. Федерального закона от 29.07.2017 N 257-ФЗ)
[411] ЖК РФ, ст. 182, ч. 2, п. 5

вынуждены «авансом» одобрить большинство предложений регионального оператора. Но затем уполномоченные представители собственников могут осуществлять контроль действий регионального оператора на следующих этапах организации капитального ремонта дома:

- подготовка задания на разработку проектной документации на проведение капитального ремонта;
- выбор по конкурсу исполнителя для разработки проектной документации;
- утверждение проектной документации (которая должна включать сметы на выполнение работ);
- подготовка задания (заданий) на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту;
- проведение конкурса для отбора подрядной организации (организаций) для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту, заключение соответствующего договора (договоров);
- организация контроля качества и сроков оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствия услуг и (или) работ требованиям проектной документации;
- создание приемочной комиссии и осуществление приемки выполненных работ;
- оплата услуг и работ по капитальному ремонту, оказанных, выполненных подрядчиками;
- передача лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, копий документов о проведенном капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

Представители собственников могут осуществлять контроль действий регионального оператора на всех выше перечисленных стадиях организации капитального ремонта путем изучения информации, размещаемой на сайте регионального оператора, на других сайтах, на которых размещается информация о капитальном ремонте многоквартирных домов (смотрите раздел «Региональная программа капитального ремонта» главы 1). Интересующие собственников помещений сведения и документы могут быть также получены от регионального оператора в ответ на запросы (обращения) в письменной или электронной форме, в ходе личного приема руководителем регионального оператора или уполномоченными на это лицами, как разъяснения по телефону «горячей линии» регионального оператора.

Региональный оператор несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на его счете, за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором[412]. Это означает, что, **если собственники помещений (уполномоченные ими лица) выявляют какие-то нарушения по срокам, объемам или качеству работ подрядной организации, им необходимо направлять свои обращения (претензии) региональному оператору**, а не подрядчику.

Региональный оператор обязан нести ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за качество оказанных услуг и (или) выполненных работ в течение не менее 5 лет с момента подписания соответствующего акта, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений[413].

Собственники помещений в многоквартирном доме при установлении ими нарушений региональным оператором своих обязанностей могут обратиться с заявлениями в органы государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченные осуществлять контроль деятельности регионального оператора, и другие контрольно-надзорные органы различного уровня[414].

---

[412] ЖК РФ, ст. 182, ч. 6
[413] ЖК РФ, ст. 182, ч. 2, п. 11
[414] ЖК РФ, ст. 186

В Москве контроль соответствия регионального оператора установленным требованиям осуществляют[415]:

- Государственная жилищная инспекция города Москвы;
- Главное контрольное управление города Москвы (в части контроля за целевым расходованием и обеспечением сохранности денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт);
- Департамент капитального ремонта города Москвы (далее - Департамент).

Помощь собственникам может также оказать Городская комиссия по обеспечению общественного контроля за реализацией региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (телефон «горячей линии» - +7(495)223-48-30; электронный адрес mail.@jkhcontrol.ru).

[415] Постановление Правительства Москвы от 9 июня 2016 г. N 321-ПП

ГЛАВА 5. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОРГАНИЗАЦИИ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ПРИ ФОРМИРОВАНИИ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ

1. Возможные подходы к определению исполнителя капитального ремонта

Основное отличие организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах при разных способах формирования фонда капитального ремонта заключается в том, кто именно проводит капитальный ремонт (то есть несет ответственность за то, что ремонт был своевременно проведен). Согласно Жилищному кодексу[416], капитальный ремонт проводят собственники помещений в многоквартирных домах или региональный оператор. Последний проводит капитальный ремонт только в тех случаях, когда фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора («в общем котле»). Следовательно, при формировании фонда капитального ремонта на специальном счёте проведение капитального ремонта – обязанность и ответственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Конституционный суд Российской Федерации подтвердил данную норму Жилищного кодекса, постановив, что «собственники помещений в многоквартирном доме, избравшие в качестве способа формирования фонда капитального ремонта аккумулирование соответствующих денежных средств на специальном счете, самостоятельно организуют проведение капитального ремонта общего имущества, принимая на себя все связанные с этим риски»[417]. Конечно, это не означает, что собственники должны сами чинить трубы и перекладывать кровлю, - работы по капитальному ремонту общего имущества целесообразно поручать специалистам. Речь в данном случае идет о том, что именно собственники помещений отвечают за своевременность проведения капитального ремонта и несут риски, связанные с качеством выполненного ремонта. При этом собственники помещений имеют гораздо больше самостоятельности в принятии решений о проведении капитального ремонта общего имущества.

Во-первых, собственники помещений, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, имеют право принять решение о проведении капитального ремонта в своем многоквартирном доме раньше срока, предусмотренного региональной программой. Ремонт может быть перенесен по решению собственников и на более поздний срок, если будет признано, что в установленный региональной программой срок такой ремонт не является необходимым (соответствующее изменение срока обязательно должно быть внесено в региональную программу).

Во-вторых, при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете собственники вправе самостоятельно определять размер денежных средств, которые могут быть потрачены на капитальный ремонт. В отличие от регионального оператора, собственники помещений не ограничены размером предельной стоимости работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, утвержденным постановлением Правительства Москвы[418]. При недостаточности средств на специальном счете собственники помещений имеют право установить дополнительные взносы и привлекать на финансирование капитального ремонта кредиты (займы) любых организаций и лиц, если примут соответствующее решение на общем собрании.

В-третьих, можно утверждать, что собственники помещений в многоквартирном доме при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете – заказчики капитального ремонта, они сами выбирают лицо, которому поручат действия по организации проведения капитального

---

[416] ЖК РФ, ст. 168, ч. 1.

[417] Постановление Конституционного суда Российской Федерации от 12 апреля 2016 г. № 10-П «По делу о проверке конституционности положений части 1 статьи 169, частей 4 и 7 статьи 170 и части 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с запросами групп депутатов Государственной Думы», п. 7.1

[418] Постановление Правительства Москвы от 27.02.2015 N 86-ПП

ремонта. Такой подход подтверждается упомянутым выше постановлением Конституционного суда Российской Федерации (п. 7.1), в котором указано, что «порядок решения вопросов, связанных с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, включая поиск подрядчиков (исполнителей), подготовку технического задания на оказание необходимых услуг и (или) выполнение работ, осуществление контроля за ходом капитального ремонта, определяется собственниками помещений в этом доме». В соответствии с таким подходом для организации капитального ремонта собственники помещений могут сами принять на общем собрании все необходимые решения по выбору исполнителей, заказу проектной документации, организации контроля и приемки работ.

Есть и другой подход, согласно которому организовывать проведение капитального ремонта должно лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом (управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив) или, в случае непосредственного управления, - лицо, осуществляющее оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Этот подход обосновывается нормами раздела VIII Жилищного кодекса «Управление многоквартирными домами»[419]: лицо, управляющее многоквартирным домом, несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме. Поскольку капитальный ремонт – это составная часть надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, за его проведение отвечает управляющая домом организация. Такая организация является «исполнителем работ по капитальному ремонту», отвечает перед собственниками помещений в многоквартирном доме за его проведение, и ей собственники помещений оплачивают проведенный ремонт. Организация, управляющая домом, самостоятельно решает вопросы привлечения подрядчиков, заключения с ними договоров и осуществления контроля за их работой.

Выбирая подход к организации проведения капитального ремонта при способе «специальный счет», важно учитывать также требования Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс), касающиеся обеспечения безопасности проведения капитального ремонта. Градостроительный кодекс устанавливает, что лицо, осуществляющее капитальный ремонт, должно иметь выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к работам по организации капитального ремонта, если они включены в «Перечень видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства»[420]. Практически все виды работ по капитальному ремонту, перечисленные в Жилищном кодексе[421] и постановлении Правительства г. Москвы[422], включены в указанный перечень. Если управляющая (подрядная) организация или товарищество собственников жилья (жилищный кооператив) не имеют такого свидетельства о допуске, то самостоятельно осуществлять капитальный ремонт они не имеют права. В такой ситуации наиболее логично поручить организации, управляющей многоквартирным домом, функции представителя собственников помещений в многоквартирном доме, а именно заключение от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоров о

[419] ЖК РФ, ст. 161, ч. 2.2 и 2.3

[420] Утв. приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 декабря 2009 г. № 624

[421] ЖК РФ, ст. 166, ч. 1

[422] Перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, утв. Постановлением Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 833-ПП «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы»

подготовке проектной документации, выполнении работ по капитальному ремонту, подготовку задания на выполнение указанных услуг и работ, предоставление лицам, осуществляющим подготовку проектной документации и работы по капитальному ремонту, необходимых материалов и документов, утверждение проектной документации, осуществление иных функций[423].

Таким образом, перечень решений по вопросам организации капитального ремонта, которые нужно принять собственникам помещений в многоквартирном доме при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, значительно шире, чем если бы они формировали фонд капитального ремонта у регионального оператора.

Для того чтобы все принимаемые собственниками помещений решения были хорошо обоснованы, в том числе экономически, рекомендуется, по возможности, разделить процесс принятия решений о проведении капитального ремонта на этапы:

- на первом этапе провести общее собрание собственников помещений для утверждения перечня работ (в соответствии с региональной программой), включая разработку проектной документации, и сроков их проведения, в том числе о возможном переносе таких сроков, о выборе представителя собственников помещений и определении его полномочий по заказу проектной документации на утвержденные работы по капитальному ремонту, решить некоторые организационные вопросы;
- на втором этапе, после того, как будет готова проектная документация, содержащая сметную стоимость проведения каждой работы, утвердить предельно допустимую стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту и источники его финансирования, при необходимости - принять решения о привлечении кредита (займа); определить порядок привлечения подрядных организаций, контроля и приемки работ, в том числе выбрать 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.

Далее приводятся пошаговые рекомендации, как организовать и осуществить принятие собственниками помещений в многоквартирном доме необходимых решений о капитальном ремонте.

Ссылки на законодательство приведены в настоящей главе только по специальным вопросам, поэтому обращайтесь за более общей информацией к материалам первой и второй глав данной книги.

2. Получение предложения о проведении капитального ремонта

Если фонд капитального ремонта формируется на специальном счете, **предложение о проведении капитального ремонта должно сделать** собственникам помещений в многоквартирном доме **лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме[424].** Иными словами, обязанность представить собственникам помещений, формирующим фонд капитального ремонта на специальном счете, предложения о проведении капитального ремонта возложена на управляющие организации, товарищества собственников жилья и жилищные кооперативы, управляющие своими домами, а при непосредственном управлении – подрядные организации, осуществляющие содержание и ремонт многоквартирных домов.

Обратите внимание! Региональный оператор, являющийся владельцем специального счета, не отвечает за проведение капитального ремонта дома и не обязан представлять собственникам помещений предложение о проведении капитального ремонта.

---

[423] Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 1, п. 22
[424] ЖК РФ, ст. 189, ч. 3

По общему правилу[425], предложение должно быть представлено **не менее чем за 6 месяцев до начала года**, на который региональной программой предусмотрен капитальный ремонт, если субъект Российской Федерации не установил иной срок. Правительство Москвы установило[426], что предложение о проведении капитального ремонта представляется собственникам **не позже чем за 1 месяц** до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт.

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы на 2015-2044 годы[427] определяет для каждого включенного в нее многоквартирного дома, какая работа (работы) по капитальному ремонту должна быть проведена и в какой срок (3-летний период). Региональная программа размещена на сайте Фонда (www.fond.mos.ru) в разделе «Нормативные правовые акты города Москвы».

Шаг 1. Если Вам известно, что капитальный ремонт многоквартирного дома запланирован региональной программой капитального ремонта на предстоящий трехлетний период, уже в первой половине текущего года активу собственников можно начать интересоваться подготовкой управляющей организацией предложения о проведении капитального ремонта.

Поскольку все решения о проведении капитального ремонта при способе «специальный счет» принимают только собственники помещений, они - самые заинтересованные лица в своевременном получении хорошего предложения и могут взаимодействовать с организацией, управляющей домом, в процессе подготовки такого предложения. Предложение о проведении капитального ремонта может быть представлено и раньше, чем за полгода до начала года ремонта. Это весьма желательно, если, например, есть необходимость учреждения дополнительного взноса для финансирования капитального ремонта или привлечения кредита. Кроме того, это дает возможность представить предложение поэтапно (сначала по перечню работ, а затем, после разработки проектно-сметной документации, по стоимости и источникам финансирования ремонта).

Исходя из сказанного, рекомендуем активу собственников заблаговременно обратиться в организацию, управляющую домом, для принятия участия в обсуждении предложения о капитальном ремонте еще на стадии его подготовки.

Информацию об управляющих организациях и организациях, осуществляющих оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах в городе Москве, можно узнать:

- на информационном портале «Дома Москвы» http://dom.mos.ru;
- в Реестре уведомлений о начале предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и деятельности по оказанию услуг и (или) выполнению работ на сайте Государственной жилищной инспекции города Москвы http://mgi.mos.ru/nadzor/reestr_organizatsiy_pristupivshikh_u_upravleniyu_mnogokvartirnymi_domami

Информацию о товариществах собственников жилья и жилищных, жилищно-строительных кооперативах, осуществляющих управление многоквартирными домами в городе Москве, можно узнать на информационном портале «Дома Москвы» http://dom.mos.ru

Способ предоставления предложений о проведении капитального ремонта управляющей (подрядной) организацией и товариществом собственников жилья (жилищным кооперативом) не установлен законодательством. Это означает, что предложение о проведении капитального ремонта может быть представлено самыми разными способами: размещено в доступном для собственников помещений

[425] ЖК РФ, ст. 189, ч. 3

[426] 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

[427] Региональная программа утверждена постановление Правительства Москвы от 29.12.2014 N 832-ПП

месте – например, на досках объявлений в подъездах или в информационном уголке в офисе управляющей организации или ТСЖ, опущено в почтовые ящики собственников помещений, размещено на сайте организации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (при наличии такого сайта) или представлено другим способом. Поэтому активу собственников помещений рекомендуется обсудить с управляющей организацией способ представления предложения о капитальном ремонте, наиболее удобный для собственников помещений в доме.

Срок для принятия собственниками помещений решений по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, ограничен - всего 3 месяца[428]. Поэтому сразу после получения предложения о проведении капитального ремонта рекомендуется начать подготовку к проведению общего собрания для принятия требуемых решений.

Шаг 2. Познакомьтесь с предложением о проведении капитального ремонта

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 ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации[429].

Организация, осуществляющая управление многоквартирным домом (или содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме), разрабатывает предложение о проведении капитального ремонта, основываясь, прежде всего, на утвержденной региональной программе, а также на имеющейся в распоряжении указанной организации актуальной информации о состоянии общего имущества в многоквартирном доме. Поэтому в составе представленного собственникам помещений предложения могут быть предложения о переносе тех или иных видов работ по капитальному ремонту на более ранний или более поздний срок, чем это планируется в региональной программе.

На что обратить внимание, изучая предложение о проведении капитального ремонта?

1. Перечень работ по капитальному ремонту для конкретного многоквартирного дома обусловлен его конструктивными особенностями и наличием инженерно-технического обеспечения и установлен региональной программой. У собственников помещений нет возможности исключить из перечня какую-либо 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 программе[430]). Основной вопрос в том, в каком году проводить ту или иную работу. При этом провести работу раньше, чем запланировано региональной программой, можно без внесения в программу изменений, а для переноса срока на более поздний период необходимо пройти установленную процедуру внесения в региональную программу изменений.

Разрабатывая предложение о проведении капитального ремонта, организация, управляющая многоквартирным домом, должна учитывать в нём следующие моменты:

- действительно ли работы по капитальному ремонту, которые указаны в региональной программе на предстоящий год, необходимо провести именно в этот срок (может быть, какие-то работы в следующем году проводить не нужно, потому что они уже были проведены ранее и проводить их повторно нет необходимости);

[428] ЖК РФ, ст. 189, ч. 4
[429] ЖК РФ, ст. 189, ч. 3
[430] См. ЖК РФ, ст. 168, ч. 4

- есть ли необходимость в ближайшее время (в следующем году) провести другие работы по капитальному ремонту, которые 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, управляющая организация должна сопроводить представляемое собственникам предложение документами (актами осмотров/освидетельствований технического состояния общего имущества), подтверждающими такую необходимость или возможность. Эти документы необходимы для того, чтобы обоснованно включить в повестку дня общего собрания вопросы о переносе сроков начала капитального ремонта для принятия решения собственниками помещений. Решение общего собрания собственников помещений, в свою очередь, будет основанием для внесения изменений в региональную программу.

Также организация, управляющая многоквартирным домом, основываясь на своей компетентности и исходя из сведений о состоянии общего имущества в многоквартирном доме, может предложить собственникам помещений провести работы по капитальному ремонту, не включенные в региональную программу. Такое предложение также должно быть сопровождено документами, подтверждающими необходимость проведения указанных работ и обоснование сроков. Для проведения работ, не включенных в региональную программу, понадобится дополнительное решение собственников помещений в доме об источнике финансирования такой работы (например, установление для ее проведения дополнительного взноса сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт[431]).

2. В региональной программе работы по капитальному ремонту указаны в общем виде, без детализации того, какие именно работы будут входить, например, в «ремонт крыши» или в «ремонт фасада». И решение о них можно также принимать под общим, используемым в законодательстве, наименованием. Детальный состав и объем услуг и (или) работ выявляется при разработке проектной документации на проведение капитального ремонта. В соответствии с Градостроительным кодексом в зависимости от содержания работ, выполняемых при капитальном ремонте, осуществляется подготовка отдельных разделов проектной документации на основании задания технического заказчика (ст. 48, п. 12.2). Состав и требования к содержанию проектной документации при проведении капитального ремонта должны знать специалисты в управляющей организации. При необходимости (например, при управлении домом товариществом) собственники помещений могут принять решение о привлечении специалиста для разработки задания на подготовку проектной документации и приемки разработанной проектной документации.

В соответствии с Жилищным кодексом[432] и постановлением Правительства Москвы[433] разработка проектной документации входит в состав работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт. Таким образом, разработку проектной документации, необходимой для производства работ по капитальному ремонту, которые запланированы региональной программой для Вашего дома на ближайший год (и содержатся в предложении о проведении капитального ремонта), можно заказать как отдельную услугу после

[431] ЖК РФ, ст. 190, ч. 4.

[432] ЖК РФ, ст. 174, ч. 1.

[433] П. 14 «Перечня работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт», утв. Постановлением Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 833-ПП «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы».

утверждения общим собранием перечня работ по капитальному ремонта в предстоящем году и оплатить за счет средств фонда капитального ремонта.

Обратите внимание! Чтобы заказать проектную документацию на проведение какой-то работы по капитальному ремонту, необходимо решение собственников помещений о проведении данной работы и отдельно - решение о подготовке проектной документации для ее проведения, а также об оплате подготовки проектной документации за счет средств фонда капитального ремонта. Причина в том, что согласно Жилищному кодексу[434] для перечисления денег со специального счета в оплату оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту (включая разработку проектной документации) требуется представить банку протокол общего собрания, содержащий решение о заказе соответствующих работ услуг/работ, а также заключенный договор об их оказании/выполнении и акт приемки.

При разработке проектной документации может выявиться необходимость неотложного проведения каких-то работ, запланированных региональной программой на более поздний период, о которой не было известно в момент разработки и представления предложения о проведении капитального ремонта собственникам помещений. В таком случае возникнет необходимость в подготовке нового предложения по данному конкретному вопросу о переносе работ по капитальному ремонту на более ранний срок и принятия общим собранием собственников помещений соответствующего решения на втором этапе рассмотрения предложения о капитальном ремонте.

3. В предложение о проведении капитального ремонта должен быть включен вопрос о стоимости предлагаемых работ и услуг[435]. Однако на стадии разработки предложения, скорее всего, может быть указана лишь ориентировочная стоимость работ, поскольку детализация перечня работ, определение их объемов и подготовка соответствующей детальной сметы происходят при разработке проектной документации. Таким образом, пока проектная документация не разработана, говорить о сметной стоимости капитального ремонта нет возможности. Поэтому по готовности проектной документации организация, управляющая многоквартирным домом, должна будет скорректировать предложение или подготовить вторую часть предложения - о сметной стоимости капитального ремонта (стоимости каждой работы, предлагаемой для проведения в следующем году) и представить его собственникам помещений. Собственникам помещений, в свою очередь, рекомендуется провести второе общее собрание для утверждения предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту и источников его финансирования[436].

При определении сметной стоимости услуг/работ по капитальному ремонту, предельно допустимой стоимости капитального ремонта не будет приниматься в расчет размер предельной стоимости работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, утвержденный постановлением Правительства Москвы[437] - он устанавливается только для регионального оператора. Надо иметь в виду, что в смете, скорее всего, будут указаны рыночные стоимостные ставки на оказание услуг и (или) выполнение работ. Поэтому надо быть готовым к тому, что стоимость капитального ремонта может показаться достаточно высокой.

4. Основным источником финансирования капитального ремонта, который организация, управляющая многоквартирным домом, скорее всего, укажет в представленном собственникам помещений предложении, является фонд капитального ремонта, сформированный за счет взносов на капитальный ремонт собственников помещений и других средств. Сопоставление сметной стоимости капитального ремонта и объема средств на специальном счете (с учетом поступлений взносов до завершения

---

[434] ЖК РФ, ст. 177, ч. 4, п. 1.
[435] ЖК РФ, ст. 189, ч. 3
[436] ЖК РФ, ст. 189, ч. 5.1
[437] Постановление Правительства Москвы от 27.02.2015 N 86-ПП

ремонтных работ) покажет, есть ли необходимость в привлечении дополнительных средств для финансирования предстоящего ремонта. Собственники помещений имеют право принять решение об установлении дополнительного взноса на капитальный ремонт, сверх установленного минимального размера взноса[438] для обеспечения недостающих средств в фонде капитального ремонта. Если средств фонда капитального ремонта достаточно для финансирования работ из «обязательного» перечня, средства от дополнительного взноса по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме могут использоваться на любые другие капитальные работы, например, на энергосберегающие мероприятия, которые целесообразно провести одновременно с капитальным ремонтом[439].

Другими потенциальными источниками финансирования капитального ремонта, которые могут быть указаны в представленном собственникам помещений предложении, могут быть:

- средства финансовой поддержки, предоставляемой товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам, управляющим организациям за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами[440];
- средства кредитов, займов, привлекаемых для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту по решению общего собрания собственников помещений.

Для получения товариществом собственников жилья (жилищным кооперативом), управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также для получения данными лицами гарантий, поручительств по кредиту или займу потребуется решение общего собрания собственников жилья, принятое не менее 2/3 голосов от всех голосов собственников помещений в доме. Аналогичное решение необходимо, чтобы погашать кредиты, займы, уплачивать проценты за пользование данными кредитом или займом, оплачивать расходы на получение гарантий и поручительств за счет фонда капитального ремонта[441].

Существует еще потенциальная возможность договориться с подрядчиком о рассрочке по оплате выполненных работ. Это можно сделать условием выбора подрядчика из нескольких предложений.

Шаг 3. Привлеките активных собственников помещений к организации общего собрания для принятия решений по предложению о проведении капитального ремонта

Если в Вашем многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, или домом управляет жилищный кооператив, если в доме есть совет многоквартирного дома, - значит, в Вашем доме уже сформирован жилищный актив, который, возможно, уже имеет опыт подготовки и проведения общих собраний. Члены жилищного актива дома, наверное, смогут привлечь к организации общего собрания других активных собственников. Если объединение собственников жилья еще не создано, то предстоящий капитальный ремонт можно использовать как отличный повод для формирования инициативной группы собственников, на основе которой впоследствии может быть

[438] ЖК РФ, ст. 156, ч. 8.2
[439] ЖК РФ, ст. 166, ч. 3
[440] ЖК РФ, ст. 191, ч. 1
[441] ЖК РФ, ст. 44, ч. 1.2, ст. 46, ч.1

создан совет дома. Напоминаем, что создание совета многоквартирного дома является обязанностью собственников помещений[442].

Рекомендации по формированию инициативной группы можно найти в этой книге в главе 4 «Рекомендации по принятию собственниками помещений решений о проведении капитального ремонта по предложению регионального оператора» (раздел 1 рекомендаций, шаг 7).

3. Подготовка к проведению первого общего собрания

Шаг 4.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.

Рекомендации по определению инициатора общего собрания собственников помещений одинаковы при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете и у регионального оператора. Такие рекомендации приведены в четвертой главе пособия «Рекомендации по принятию собственниками помещений решений о проведении капитального ремонта по предложению регионального оператора» (раздел 2 рекомендаций, шаг 8).

Шаг 5. 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 утверждены[443]:

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.

Как уже говорилось ранее в этой главе, при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете у собственников помещений есть возможность поэтапно принимать решения, требуемые Жилищным кодексом, чтобы обеспечить их полную обоснованность, учесть реальные потребности многоквартирного дома в ремонтах и возможности финансирования капитального ремонта. Поэтому можно рекомендовать собственникам помещений разделить вопросы, по которым должны быть приняты решения, и **внести в повестку дня первого общего собрания вопросы об определении или утверждении перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту и сроков проведения капитального ремонта**.

Утверждение перечня и сроков услуг и (или) работ по капитальному ремонту лучше проводить отдельно по каждому виду услуг и (или) работ, вынося их на голосование в форме под вопросов к вопросу 1.

---

[442] 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).

[443] ЖК РФ, ст. 189, ч. 5.1 (введена Федеральным законом от 29.07.2017 N 257-ФЗ)

В качестве отдельного вопроса стоит выделить **разработку проектной документации для проведения капитального ремонта, с указанием сроков начала её разработки,** например, в течение одного месяца после принятия соответствующего решения общим собранием. Это нужно для того, чтобы получить проектную документацию как можно скорее, что должно позволить принять решение о смете и источниках финансирования капитального ремонта вовремя, в установленные законом сроки. На общем собрании также нужно **принять решение об использовании средств фонда капитального ремонта** (или иных источников) **для оплаты услуг по разработке проектной документации**.

Если предложение лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, содержит предложения о переносе сроков проведения работ по капитальному ремонту на более ранний или более поздний год (период) по сравнению со сроками, определенными региональной программой, то рекомендуем **вопросы о переносе сроков проведения работ включить в повестку дня общего собрания отдельными пунктами.**

Пример:
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, необходимо иметь документы, подтверждающие отсутствие необходимости проведения работы в срок, указанный в региональной программе, или наличие необходимости проведения работы по капитальному ремонту раньше, чем запланировано региональной программой. Если собственники помещений примут предложение лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, по данному вопросу, такое решение послужит основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в региональную программу.

Далее, рекомендуется **внести в повестку дня вопрос о представителе собственников помещений и(или) техническом заказчике капитального ремонта** (работ, услуг по капитальному ремонту). Согласно Градостроительному кодексу[444], техническим заказчиком может быть физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и действуют от имени застройщика. Лицо, выполняющее функции технического заказчика, должно быть членом соответствующей саморегулируемой организации. Наиболее целесообразно наделить полномочиями от имени собственников помещений в многоквартирном доме выполнять функции заказчика капитального ремонта управляющей организации, организации, осуществляющей содержание и ремонт общего имущества (при непосредственном управлении) или товариществу собственников жилья (жилищному кооперативу). Техническим заказчиком может быть определено физическое лицо (действующее на профессиональной основе) или специализированная организация. При поручении функций заказчика управляющей организации может потребоваться **решение общего собрания о заключении дополнительное соглашение к договору управления (договору о содержании и ремонте общего имущества).**

Доверить подписание дополнительного соглашения на условиях, определенных общим собранием, можно председателю совета многоквартирного дома. **Полномочия председателя совета**

[444] Градостроительный кодекс Российской Федерации, ст. 1 п. 22

многоквартирного дома как представителя собственников помещений в таком случае **будут содержаться в решении общего собрания**, исходя из норм Гражданского кодекса[445].

Определение функций заказчика капитального ремонта от имени собственников помещений в многоквартирном доме, поручаемых уполномоченному общим собранием лицу, может быть оформлено как отдельный документ, утверждаемый общим собранием. Не забудьте в числе функций заказчика (технического заказчика) указать подготовку заданий на разработку проектной документации.

Собственники помещений на общем собрании по предложению инициативной группы могут **определить основные требования к работам по капитальному ремонту**, касающиеся применяемых строительных материалов, характеристик заменяемого оборудования общедомовых инженерных систем, технологий, которые должны быть учтены при подготовке проектной документации.

На первом общем собрании можно также определить **порядок выбора исполнителя для оказания услуг, подрядной организации для выполнения работ по капитальному ремонту.** Это может быть специально подготовленный документ, определяющий принцип конкурентного выбора исполнителя, подрядчика, критерии выбора, кто входит в состав комиссии по отбору, процедуру рассмотрения предложений и др. Если такой документ будет принят на первом общем собрании, им можно будет руководствоваться уже при выборе исполнителя для разработки проектной документации. В порядке отбора можно предусмотреть, что проектная организация и подрядчики выбираются из числа тех, кто прошел предварительный отбор для оказания услуг и выполнения работ по капитальному ремонту по заказу регионального оператора и включен в реестр квалифицированных подрядных организаций. Сводный реестр квалифицированных подрядчиков размещается на сайте www.zakupki.gov.ru.

В повестку дня общего собрания может быть включен вопрос об определении места хранения копий протокола данного общего собрания собственников помещений, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование[446].

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).

Таким образом, повестка дня первого общего собрания по вопросам капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме может выглядеть примерно так.

Повестка дня общего собрания (*первого*)

1. Утверждение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту (*отдельно по каждому виду услуг и (или) работ, включая разработку проектной документации*).
2. Утверждение сроков проведения капитального ремонта (*отдельно по каждому виду услуг и (или) работ, включая разработку проектной документации*).
3. Заключение дополнительного соглашения к договору управления с управляющей организацией _____ (*наименование*) / договору о содержании и ремонте общего имущества с организаций _____ (*наименование*) о выполнении указанной организацией функций заказчика капитального ремонта общего имущества, включая заказ на разработку проектной документации, от имени собственников помещений в многоквартирном доме.
4. Наделение председателя совета многоквартирного дома _____ (*Ф.И.О.*) полномочием подписать от имени собственников помещений в многоквартирном доме дополнительное соглашение к договору управления с управляющей организацией _____ (*наименование*)/ договору о содержании и ремонте общего

[445] Гражданский кодекс Российской Федерации, ст. 185.4, ч. 4.

[446] ЖК РФ, ст. 46, ч. 4 (в ред. Федерального закона от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

имущества с организаций _____ (*наименование*) о выполнении указанной организацией функций технического заказчика капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

или (вместо вопросов 3 и 4)

Наделение _____ (*наименование организации или фамилия, имя, отчество физического лица*) полномочиями выполнять функции технического заказчика капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, включая заказ на разработку проектной документации, от имени собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Утверждение порядка выбора исполнителя услуг, работ по капитальному ремонту (*утвержденный порядок должен быть включен в дополнительное соглашение к договору управления*).
6. Определение основных требований к работам по капитальному ремонту, которые должны быть учтены при подготовке проектной документации (*указанные требования должны быть включены в дополнительное соглашение к договору управления*).
7. Направление части средств фонда капитального ремонта в размере не более _____рублей[447] на оплату разработки проектной документации для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту.
8. *Определение помещения в многоквартирном доме, доступного для всех собственников помещений, для размещения сообщений о решениях, принятых общим собранием, и итогов голосования*[448].

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).

Далее организаторам общего собрания следует предпринять ряд шагов, рекомендации по выполнению которых можно найти в других разделах данного пособия:

Шаг 6. Определите форму проведения общего собрания	Рекомендации - в разделе «Формы проведения общего собрания: преимущества и недостатки» в главе 2 и в разделе «Подготовка к проведению общего собрания» главы 4.
Шаг 7. Примите решения по организационным вопросам проведения общего собрания	Рекомендации - в разделе «Организационные вопросы проведения общего собрания» главы 2 и во втором разделе главы 4.
Шаг 8. Определите, какое количество голосов принадлежит собственникам помещений на общем собрании	Рекомендации - в разделе «Как определить количество голосов собственника помещения на общем собрании?» главы 2 и в разделе «Подготовка к проведению общего собрания» главы 4.
Шаг 9. Сообщите о проведении общего собрания собственникам помещений в доме	Рекомендации - в разделе «Сообщение о проведении общего собрания» главы 2 и в разделе «Подготовка к проведению общего собрания» главы 4; пример сообщения о проведении общего собрания в форме очно-заочного голосования - в

[447] Ориентировочную стоимость разработки проектной документации можно оценить путем поиска информации в Интернете; можно попросить организацию, управляющую домом, выполнить запрос котировок.

[448] Вопрос включается в повестку дня общего собрания в случае, если такое решение не было принято ранее (ч. 3 ст. 46 ЖК РФ).

составе «пакета» документов к общему собранию в главе 4.

Шаг 10. Подготовьте формы документов для проведения общего собрания, справочно-информационные и другие материалы к вопросам повестки дня

Рекомендации, в том числе формы для письменного решения собственника помещения по вопросам повестки дня общего собрания, - в разделах «Требования к бюллетеню для голосования» и «Какие формы необходимо подготовить для проведения общего собрания?» главы 2; пример формы бюллетеня для голосования - в составе «пакета» документов к общему собранию в главе 4; примеры справочных материалов – в приложении 3.

Определяясь с датами проведения первого общего собрания, необходимо учитывать, что решения общего собрания о проведении капитального ремонта по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, должны быть приняты и оформлены в течение3 месяцев с момента получения такого предложения, и что все решения необходимо принять до начала года, на который запланирован капитальный ремонт. Поэтому целесообразно жилищному активу дома проявить инициативу и пораньше обратиться в организацию, управляющую домом, за предложением по проведению капитального ремонта.

Внимание! Важно помнить, что проведение капитального ремонта в случае накопления средств на специальном счете невозможно без принятия общим собранием требуемых Жилищным кодексом решений. Непроведение капитального ремонта в установленный региональной программой срок (без соответствующих изменений по переносу срока в региональной программе) чревато тем, что Департамент капитального ремонта г. Москвы примет решение о передаче сформированного фонда капитального ремонта со специального счета на счет регионального оператора[449].

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

Организаторам общего собрания необходимо предпринять ряд шагов, рекомендации по выполнению которых можно найти в главе 2 и третьем разделе главы 4 данной книги:

Шаг 11. Перед началом очного обсуждения организуйте регистрацию присутствующих собственников помещений и приглашенных лиц

См. в разделе «Рекомендации по проведению очного обсуждения на общем собрании в форме очно-заочного голосования» и в разделе «Проведение очного обсуждения и голосования в письменной форме по вопросам повестки дня собрания» главы 4.

Шаг 12. Проведите очное обсуждение всех вопросов, включенных в повестку дня

См. в разделе «Рекомендации по проведению очного обсуждения на общем собрании в форме очно-заочного голосования» и в разделе «Проведение очного обсуждения и голосования в письменной форме по вопросам повестки дня собрания» главы 4.

Шаг 13. Организуйте прием, регистрацию и обработку поступающих от собственников помещений письменных решений по вопросам повестки дня

См. в разделе «Рекомендации по приему и обработке письменных решений собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование» и в разделе «Проведение очного обсуждения и голосования в письменной форме

[449] ЖК РФ, ст. 189, ч. 7

по вопросам повестки дня собрания» главы 4.

Шаг 14. По окончании срока передачи решений подведите итоги голосования

См. в разделе «Рекомендации по приему и обработке письменных решений собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование» и в разделе «Проведение очного обсуждения и голосования в письменной форме по вопросам повестки дня собрания» главы 4.

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

Помните, что:

- **оформление протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно соответствовать** требованиям к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденным приказом Минстроя России от 25 декабря 2015 г. № 937/при;
- **подлинники письменных решений собственников помещений в многоквартирном доме являются неотъемлемой частью протокола**.

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

Рекомендации по шагам, необходимым для оформления решений общего собрания и доведения их до лиц, определенных законодательством, можно найти в других разделах данной книги:

Шаг 15. Оформите протокол общего собрания

См. в разделе «Требования к оформлению протокола общего собрания» главы 2 и в разделе «Оформление решений общего собрания и доведение их до лиц, определенных законодательством» главы 4; пример формы протокола общего собрания - в составе «пакета» примерных форм документов к общему собранию в главе 4.

Шаг 16. Подготовьте приложения к протоколу общего собрания

См. в разделе «Обязательные приложения к протоколу общего собрания» главы 2 и в разделе «Оформление решений общего собрания и доведение их до лиц, определенных законодательством» главы 4

Шаг 17. Разместите решения общего собрания в помещении, доступном для всех собственников помещений в данном доме

См. в разделе «До кого нужно довести решения общего собрания и кому передать протокол?» главы 2 и в четвертом разделе «Оформление решений общего собрания и доведение их до лиц, определенных законодательством» главы 4.

Шаг 18. Передайте подлинники решений и протокола общего собрания в организацию, управляющую многоквартирным домом[450]

См. в разделе «До кого нужно довести решения общего собрания и кому передать протокол?» главы 2 и в разделе «Оформление решений общего собрания и доведение их до лиц, определенных законодательством» главы 4.

Шаг 19. Передайте копии протокола общего

См. в разделе «До кого нужно довести решения

[450]При непосредственном способе управления многоквартирным домом в орган государственного жилищного надзора (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ)

собрания с приложениями, включая решения собственников, владельцу специального счета и на хранение

общего собрания и кому передать протокол?» главы 2 и в разделе «Оформление решений общего собрания и доведение их до лиц, определенных законодательством» главы 4.

6. Подготовка и проведение второго общего собрания

Напомним, что рекомендации о поэтапном принятии решений о проведении капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете обусловлены стремлением к достаточной финансовой и технической обоснованности принимаемых собственниками помещений решений.

Между первым и вторым общим собранием должен произойти ряд событий, связанных с заказом управляющей организацией или товариществом собственников жилья (жилищным кооперативом) проектной документации для капитального ремонта и её разработкой и утверждением, при необходимости - корректировка предлагаемого перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту, подготовка сметы капитального ремонта и второй части предложения организации, управляющей домом, - о предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту, порядке и источниках финансирования капитального ремонта.

После получения такого предложения для принятия соответствующих решений жилищному активу необходимо выполнить такие же шаги по организации и проведению второго общего собрания собственников помещений, какие были описаны ранее в данной главе для проведения первого общего собрания.

Утверждение предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту и источников финансирования капитального ремонта могут вызвать у собственников помещений гораздо больше вопросов (особенно если предложение содержит пункты об установлении дополнительных взносов в размере выше минимального или о привлечении кредита, займа) и, соответственно, требовать предоставления большей информации, чем по вопросам о перечне и сроках работ по капитальному ремонту. Поэтому, несмотря на сжатые сроки для принятия решений, не стоит пренебрегать возможностью очного обсуждения данных вопросов и получения собственниками необходимых разъяснений от технического заказчика и, возможно, разработчиков проектной документации. Поэтому рекомендуем провести второе собрание в очно-заочной форме.

Повестка дня второго общего собрания о проведении капитального ремонта может включать следующие вопросы:

Повестка дня общего собрания (второго)

1. Утверждение уточненного перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту по результатам разработки проектной документации - *если при разработке проектной документации выявлена срочная необходимость в проведении дополнительных работ, не включенных в региональную программу и не вошедших в перечень услуг и (или) работ, утвержденный на первом общем собрании*.
2. Определение более раннего срока проведения капитального ремонта того или иного объекта общего имущества, чем срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах города Москвы- *если при разработке проектной документации выявлена необходимость неотложного проведения каких-либо работ, запланированных региональной программой на более поздний период, не выявленная на момент проведения первого общего собрания*.
3. Утверждение предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту- *на основании смет, являющихся составной частью разработанной и утвержденной проектной документации*.

4. Утверждение источников финансирования капитального ремонта - *в том числе это могут быть средства фонда капитального ремонта, сформированные на специальном счете за счет взносов собственников помещений исходя из минимального размера взноса и (или) за счет дополнительных взносов, доходы от размещения средств фонда капитального ремонта на специальном депозите*.
5. О получении кредита или займа товариществом собственников жилья (жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией, при непосредственном управлении – иным лицом) на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
6. О кредитной организации для получения кредита на капитальный ремонт (или об организации для получения займа на капитальный ремонт).
7. Об определении существенных условий кредитного договора (или договора займа).
8. О получении гарантии, поручительства по кредиту (или займу) и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства.
9. О погашении за счет фонда капитального ремонта кредита (или займа), использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом (или займом).
10. Определение порядка выбора исполнителя, подрядной организации для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту *(если такой порядок не утвержден на первом собрании)*.
11. О лице, уполномоченном на осуществление услуг по строительному контролю, источнику, порядку и условиям оплаты услуг по строительному контролю.
12. Определение лица, лиц, уполномоченных от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме *участвовать в контроле за капитальным ремонтом*, в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

7. Что должны сделать собственники помещений в многоквартирном доме, чтобы обеспечить выполнение работ по капитальному ремонту подрядчиками, привлеченными заказчиком (техническим заказчиком)?

Рекомендации по действиям собственников помещений по обеспечению выполнения работ по капитальному ремонту подрядными организациями, привлечёнными организацией, управляющей домом и выполняющей от имени собственников помещений функции заказчика капитального ремонта, или привлеченными техническим заказчиком, аналогичны рекомендациям для случая, когда техническим заказчиком выступает региональный оператор. Данные рекомендации можно найти в разделе «Что должны сделать собственники помещений в многоквартирном доме, чтобы обеспечить выполнение работ по капитальному ремонту подрядчиками, привлеченными региональным оператором?» главы 4 данной книги.

При этом необходимо участь, что роль актива собственников по организации всех проживающих в доме для создания условий проведения работ по капитальному ремонту значительно выше, чем при способе «региональный оператор». Непроведение ремонта в срок, установленный региональной программой, грозит собственникам помещений потерей специального счета и переводом фонда капитального ремонта в «общий котел» регионального оператора.

8. Контроль за ходом и качеством ремонта, организованного техническим заказчиком, участие в приемке работ

В отличие от способа «у регионального оператора», при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете собственники помещений в многоквартирном доме, как лица, по закону несущие ответственность за проведение капитального ремонта, должны обеспечить осуществление контроля за

ходом выполняемых подрядчиками работ и приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту. В отличие о приемки – разового мероприятия, контроль за выполнением работ - это регулярные действия в течение всего периода времени выполнения работы. Рекомендуется поручить контроль (в статье 174 Жилищного кодекса он называется «строительный контроль») специалисту или специализированной организации. Это же лицо должно входить в состав приемочной комиссии. Услуга по строительному контролю может быть оплачена за счет средств фонда капитального ремонта[451].

Собственникам помещений рекомендуется также осуществлять контроль за действиями заказчика (технического заказчика) капитального ремонта, включая:

- подготовку заказчиком (техническим заказчиком) задания на разработку проектной документации на проведение капитального ремонта;
- заключение заказчиком (техническим заказчиком) договора о разработке проектной документации с исполнителем, выбранным конкурсной комиссией;
- утверждение заказчиком (техническим заказчиком) проектной документации (которая должна включать сметы на выполнение работ);
- подготовку заказчиком (техническим заказчиком) задания (заданий) на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту;
- заключение заказчиком (техническим заказчиком) договоров по оказанию услуг и (или) выполнению работ по капитальному ремонту с подрядными организациями, выбранными конкурсной комиссией (*договоры должны содержать условие о гарантии в течение не менее 5 лет, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами*);
- организация заказчиком (техническим заказчиком) контроля соблюдения подрядчиками условий договоров, качества и сроков оказания услуг и (или) выполнения работ, соответствия услуг и (или) работ требованиям проектной документации (*если строительный контроль не поручен другому лицу*).

Участие собственников помещений в конкурсной комиссии для выбора исполнителей, подрядной организации также можно рассматривать как способ контроля за действиями заказчика (технического заказчика), что должно найти отражение в дополнительном соглашении об организации капитального ремонта к договору управления многоквартирным домом (или договора с техническим заказчиком). Уполномоченные представители собственников могут осуществлять контроль за действиями заказчика (технического заказчика), запрашивая необходимую информацию в устной, письменной или электронной форме. Порядок запросов и получения информации также необходимо предусмотреть в указанном дополнительном соглашении с управляющей организацией (договоре о выполнении функций технического заказчика).

Собственники помещений имеют право участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту в составе приемочной комиссии. Жилищный кодекс определил, что собственники помещений на общем собрании должны определить лицо, которое будет 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 акты[452] (но это может быть и несколько представителей собственников). Соответственно, представитель, представители собственников помещений в многоквартирном доме должны быть включены в состав комиссии по приемке оказанных услуг, выполненных работ, формируемой заказчиком (техническом заказчиком).

---

[451] ЖК РФ, ст. 174, ч. 1; постановление Правительства Москвы от 29.12.2014 № 833-ПП, приложение, п.14

[452] ЖК РФ, ст. 189, ч. 5, п. 5

Главный доступный собственникам помещений рычаг воздействия на исполнителей услуг и работ – это возможность не оплачивать услуги и работы по капитальному ремонту в случае претензий по качеству, объемам, срокам до устранения выявленных нарушений. Напомним, что для перечисления со специального счета денежных средств по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, необходимо предоставить банку протокол общего собрания собственников помещений, содержащий решение об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту, заключенный договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ. Если на момент приемки работ выявляются недостатки (нарушения качества) проведенных подрядными организациями работ, представители собственников помещений, входящие в состав приемочной комиссии, не должны подписывать акты выполненных работ до их устранения.

Необходимо также проконтролировать, чтобы после окончания и приемки работ по капитальному ремонту лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, были переданы все документы о проведенном капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

При установлении собственниками помещений в многоквартирном доме, что организации, выполняющие функции заказчика (технического заказчика) капитального ремонта и (или) осуществляющие капитальный ремонт общего имущества, нарушают договорные обязательства, необходимо действовать в соответствии с нормами договора об ответственности сторон и гражданским законодательством. Если же выявляются нарушения обязательных требований законодательства, то собственники помещений в многоквартирном доме могут обратиться с заявлениями в органы государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченные осуществлять государственный жилищный надзор и другие контрольно-надзорные органы различного уровня. В Москве контроль выполнения жилищного законодательства осуществляет Государственная жилищная инспекция города Москвы (Мосжилинспекция). Если владельцем специального счета является Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы, то контроль целевого расходования и обеспечения сохранности денежных средств на специальном счете осуществляет Главное контрольное управление города Москвы (Главконтроль)[453].

[453] Постановление Правительства Москвы от 9 июня 2016 г. N 321-ПП, приложение 1, п. 2

Приложение 1

Регулирование вопросов капитального ремонта многоквартирных домов законодательством города Москвы

Регулируемый вопрос	Содержание нормы	Ссылка на нормативный правовой акт
	О взносе на капитальный ремонт	
Об обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт	Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество в порядке и на условиях, установленных жилищным законодательством.	Закон г. Москвы от 27 января 2010 г. № 2 «Основы жилищной политики города Москвы», ст. 75, ч. 3
Когда возникает обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт	**Обязанность по уплате взносов** на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме возникает у собственников помещений в многоквартирном доме **по истечении шести календарных месяцев**, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которую включен этот многоквартирный дом.	Закон г. Москвы от 27 января 2010 г. № 2 «Основы жилищной политики города Москвы», ст. 75, ч. 3.1
	Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений **в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы** и включенном в региональную программу при ее актуализации, возникает по истечении **8 календарных месяцев** начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем официального опубликования правового акта Правительства Москвы, которым такой многоквартирный дом включен в региональную программу.	Постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 833-ПП «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы», п. 4.1(1)
Уплата взносов по помещениям, находящимся в собственности города Москвы	Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории города Москвы, за помещения, находящиеся в собственности города Москвы (далее - взносы на капитальный ремонт) уплачиваются в отношении многоквартирных домов, включенных в Региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы на 2015-2044 годы (далее - Региональная программа). Взносы на капитальный ремонт уплачиваются Департаментом городского имущества города Москвы (далее - Департамент). Взносы на капитальный ремонт за помещения, переданные государственным унитарным предприятиям города Москвы, уплачиваются этими предприятиями самостоятельно за счет собственных средств.	Постановление Правительства Москвы от 26 августа 2015 г. № 528-ПП «Об утверждении Порядка исполнения обязательств города Москвы как собственника помещений в многоквартирных домах по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах», п. 1.3 Порядка
Что учитывается при установлении	Установить, что **минимальный размер взноса** на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы (далее -	Постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 833-ПП «Об

Регулируемый вопрос	Содержание нормы	Ссылка на нормативный правовой акт
минимального размера взноса на капитальный ремонт	минимальный размер взноса на капитальный ремонт) **рассчитывается в рублях на квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме** на основе **оценки потребности в средствах на финансирование услуг и (или) работ** по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, **входящих в перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на территории города Москвы**.	установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы», п. 1.
Минимальный размер взноса на капитальный ремонт	Минимальный размер взноса на капитальный ремонт: с 1 июля 2015г. - 15 рублей; с 1 июля 2017г. - 17 рублей на квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме в месяц. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт подлежит ежегодной корректировке с учетом изменения индекса потребительских цен.	Постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 833-ПП (в ред. постановления Правительства Москвы от 13.12.2016 № 851-ПП) «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы», п. 2.
Зачет стоимости отдельных услуг и работ по капитальному ремонту в счет уплаты взносов на капитальный ремонт	Средства в размере, равном стоимости ранее оказанных отдельных услуг и (или) выполненных отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества, засчитываются в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующими фонды капитального ремонта на счете Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города, в установленном порядке.	Постановление Правительства Москвы от 6 июня 2016 г. № 306-ПП «Об утверждении Порядка зачета средств в размере, равном стоимости ранее оказанных отдельных услуг и (или) выполненных отдельных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме», приложение
Меры адресной социальной поддержки граждан по оплате взноса на капитальный ремонт	**Меры социальной поддержки** по оплате взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме для отдельных категорий неработающих граждан, достигших возраста 70 лет и 80 лет, **в размере 50–100%**от минимального размера взноса на капитальный ремонт	Закон города Москвы от23 марта 2016 года № 10 «О мерах социальной поддержки по оплате взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в городе Москве», ст. 1. Постановление Правительства Москвы от 5 апреля 2016 г. № 161-ПП, приложение, п. 1.2
	Меры социальной поддержки отдельных категорий граждан по оплате жилого помещения **распространяются на оплату взносов** на капитальный ремонт общего	Постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 833-ПП «Об

Регулируемый вопрос	Содержание нормы	Ссылка на нормативный правовой акт
	имущества в многоквартирных домах.	установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы», п. 4.2
	Скидка в размере 50 процентов по оплате взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах исходя из занимаемой общей площади жилого помещения, находящегося в собственности граждан, в пределах социальной нормы площади жилого помещения, осуществляется за счет средств бюджета города Москвы и предоставляется ряду категорий граждан.	Постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 833-ПП «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы», п. 4.2(1)
	Отдельным категориям граждан, не имеющим права на предоставление мер социальной поддержки по оплате жилого помещения, может предоставляться социальная поддержка адресного характера в установленном порядке.	Постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 833-ПП «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы», п. 4.3
Об освобождении от уплаты взносов на капитальный ремонт при осуществлении реновации	Собственники жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в программу реновации, освобождаются от уплаты взносов на капитальный ремонт с момента утверждения программы реновации, если иное не предусмотрено федеральным законодательством.	Закон города Москвы от 17.05.2017 № 14 «О дополнительных гарантиях жилищных и имущественных прав физических и юридических лиц при осуществлении реновации жилищного фонда в городе Москве», ст. 9
Об определении способа формирования фонда капитального ремонта		
Срок для выбора способа формирования фонда капитального ремонта	**Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта** должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме **в течение 5 месяцев после официального опубликования региональной программы** капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы (далее - региональная программа), в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.	Постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 833-ПП «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы2, п. 4.1
Орган, уполномоченный созвать общее собрание для	**Управа района города Москвы:** Оказывает содействие в создании условий для реализации собственниками помещений в многоквартирных домах и их объединениями прав и обязанностей по управлению многоквартирными домами и организации проведения капитального ремонта общего	Постановление Правительства Москвы от 24 февраля 2010 г. № 157-ПП «О полномочиях территориальных органов исполнительной власти города Москвы»,

Регулируемый вопрос	Содержание нормы	Ссылка на нормативный правовой акт
выбора способа формирования фонда капитального ремонта	имущества собственников помещений в многоквартирных домах, **обеспечивает организационную и информационную поддержку в вопросах проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах**. В случаях, предусмотренных **частью 6 статьи 170** и частью 9 статьи 175 Жилищного кодекса Российской Федерации, **созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме** путем размещения сообщения о его проведении в письменной форме в помещениях данного дома, доступных для всех собственников помещений.	приложение 2, п. 2.1.22
	… в отношении многоквартирных домов, расположенных на территории Троицкого и Новомосковского административных округов города Москвы, в **случае, предусмотренном частью 6 статьи 170 Жилищного кодекса** Российской Федерации, **префектура Троицкого и Новомосковского административных округов города Москвы созывает общее собрание собственников помещений** в многоквартирном доме путем размещения сообщения о его проведении в письменной форме в помещениях данного дома, доступных для всех собственников помещений.	Постановление Правительства Москвы от 24 апреля 2015 г. № 230-ПП «О внесении изменений в постановления Правительства Москвы от 24 февраля 2010 г. № 157-ПП и от 5 апреля 2011 г. N 104-ПП», п. 3
Орган, уполномоченный принять решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в случае, если собственники не приняли решение или не реализовали его	Департамент капитального ремонта города Москвы принимает решения о формировании фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на счете Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы, определении Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы владельцем специального счета в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 170 Жилищным кодексом Российской Федерации.	Постановление Правительства Москвы от 5 апреля 2011 г. № 104-ПП «О переименовании Департамента капитального ремонта жилищного фонда города Москвы и утверждении Положения о Департаменте капитального ремонта города Москвы», приложение, п. 4.2.1
Вступление в силу решения об изменении способа	В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме **решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора** и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете такое	Закон г. Москвы от 27 января 2010 г. № 2 «Основы жилищной политики города Москвы», ст. 75, ч. 3.2

Регулируемый вопрос	Содержание нормы	Ссылка на нормативный правовой акт
формирования фонда капитального ремонта	**решение вступает в силу через три месяца** после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 4 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации.	
О региональной программе капитального ремонта		
Дата утверждения региональной программы	29 декабря 2014 г. Утвержденная Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы на 2015-2044 годы – приложение 2 к постановлению Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. N 832-ПП	Постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 832-ПП «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы»
Срок, на который формируется региональная программа	Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы формируется на 30 лет.	Постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 832-ПП «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы», п. 1.1
Данные для формирования региональной программы	Региональная программа разрабатывается на основании данных о годах ввода многоквартирных домов в эксплуатацию, их технических характеристиках и оценке состояния многоквартирных домов, а также сведений о проведенных капитальных ремонтах инженерных систем и конструктивных элементов таких многоквартирных домов, содержащихся в автоматизированных информационных системах города Москвы, автоматизированных информационных системах органов исполнительной власти города Москвы и подведомственных им организаций, а также на основании данных технических паспортов на здания.	Постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. N 832-ПП «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы», п. 1.3
Какие многоквартирные дома не включаются в региональную программу	В региональную программу **не включаются многоквартирные дома**: - в которых имеется менее чем три квартиры; - признанные в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, в отношении которых на дату вступления в силу настоящего постановления или актуализации региональной программы определены порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса этих домов в установленном порядке.	Постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 832-ПП (в ред. постановления Правительства Москвы от 03.10.2017 № 739-ПП) «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы», п. 1.2

Регулируемый вопрос	Содержание нормы	Ссылка на нормативный правовой акт
Критерии очередности проведения капитального ремонта	Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется с учетом положений Жилищного кодекса Российской Федерации на основании следующих критериев: - продолжительность эксплуатации инженерных систем и конструктивных элементов многоквартирного дома; - оценка технического состояния инженерных систем и конструктивных элементов многоквартирного дома.	Постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 832-ПП «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы», п. 1.5
Порядок применения критериев очередности проведения капитального ремонта	Порядок применения критериев очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы – приложение 1 к ПП М от 29 декабря 2014 г. N 832-ПП. Система баллов для оценки по критериям – приложение к порядку	Постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 832-ПП «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы», приложение 1
Плановый период проведения капитального ремонта	Плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в региональной программе по видам работ определяется на период времени, равный трем календарным годам, в течение которого должен быть проведен такой ремонт.	Постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 832-ПП «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы», п. 1.4
Проведение капитального ремонта в случае возникновения аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера	Решение о проведении капитального ремонта принимается Департамент капитального ремонта города Москвы. Капитальный ремонт осуществляется только в объеме, необходимом для ликвидации последствий, возникших вследствие аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера, за счет средств регионального оператора. После окончания работ по капитальному ремонту многоквартирный дом, в котором были ликвидированы последствия аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера, включается в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы при актуализации региональной программы капитального ремонта.	Постановление Правительства Москвы от 5 сентября 2017 г. № 630-ПП «Об утверждении порядка принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы в случае возникновения аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера»
Какие сведения содержатся в краткосрочном плане реализации	В краткосрочный план в отношении каждого многоквартирного дома включаются следующие сведения: - Адрес многоквартирного дома, наименование административного округа города Москвы, внутригородское муниципальное образование в городе Москве, в которых	Постановление Правительства Москвы от 08.11.2017 № 828-ПП «Об утверждении порядка разработки и утверждения

Регулируемый вопрос	Содержание нормы	Ссылка на нормативный правовой акт
региональной программы?	расположен многоквартирный дом. - Год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома. - Общая площадь многоквартирного дома, площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. - Перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту. - Предельная допустимая стоимость работ и (или) услуг по капитальному ремонту, рассчитанная с учетом размеров предельной стоимости работ и (или) услуг по капитальному ремонту, которые могут оплачиваться Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы (далее - Фонд), либо при наличии проектной документации стоимость, определенная в соответствии с такой документацией. - Информация о рассрочке платежа по оплате выполненных работ и (или) оказанных услуг по капитальному ремонту, если такой порядок оплаты необходим для выполнения работ и (или) оказания услуг по капитальному ремонту в отношении многоквартирных домов, включаемых в краткосрочный план. - Способ формирования фонда капитального ремонта.	краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы», приложение, п.5
Формирование адресного перечня многоквартирных домов, подлежащих включению в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах	Проект адресного перечня многоквартирных домов, подлежащих включению в краткосрочный план, формируется префектурой административного округа города Москвы и согласуется советами депутатов. При поступлении из префектуры административного округа города Москвы информации об отсутствии в решении Совета депутатов о согласовании адресного перечня распределения по годам сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также в случае непредоставления решения в установленные сроки Департамент капитального ремонта города Москвы в отношении таких многоквартирных домов принимает решение об установлении срока проведения работ по капитальному ремонту в последний год краткосрочного плана.	Постановление Правительства Москвы от 01.07.2017 № 328–ПП «Об утверждении порядка реализации органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований в городе Москве отдельного полномочия города Москвы по согласованию адресного перечня многоквартирных домов, подлежащих включению в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы», приложение, п. 2. Распоряжение Департамента капитального ремонта города Москвы и Государственной жилищной инспекции города Москвы от 06.07.2016 № 07-14-63/7 приложение, п. 2.

Регулируемый вопрос	Содержание нормы	Ссылка на нормативный правовой акт
Внесение изменений в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта	**На основании** поступивших в Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы (далее Фонд) **решений собственников помещений** в многоквартирном доме, принятых в соответствии со статьей 189 Жилищного кодекса Российской Федерации, Фонд формирует предложения по внесению изменений в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы:	Распоряжение Департамента капитального ремонта города Москвы от 21.12.2017 № 07-14-63/7 «Об утверждении Порядка распределения по годам сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах при формировании краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы», приложение, пп. 5, 5.1, 5.2
	- о переносе на первый год краткосрочного плана реализации региональной программы срока начала (выполнения) работ и(или) оказания услуг по капитальному ремонту в отношении тех многоквартирных домов, решения собственников помещений многоквартирных домов по которым поступили в течение первых 3 (трех) месяцев года, следующего за годом, в котором утвержден краткосрочный план;	
	- о переносе на второй год краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта срока начала (выполнения) работ и(или) оказания услуг по капитальному ремонту в отношении тех многоквартирных домов, решения собственников помещений по которым поступили в течение 10 (десяти) месяцев года, следующего за годом, в котором утвержден краткосрочный план;	
	В случае поступления предложений от Фонда в краткосрочный план вносятся изменения в части переноса проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на более ранние сроки, но с учетом предельного размера общей площади многоквартирных домов, подлежащих включению в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, определенного на соответствующий год реализации краткосрочного плана.	Распоряжение Департамента капитального ремонта города Москвы от 21.12.2017 № 07-14-63/7 «Об утверждении Порядка распределения по годам сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах при формировании краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы», приложение, п. 4
Получение информации о капитальном ремонте многоквартирных	Определены Правила подачи запроса и получения информации о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах города Москвы в электронном виде с использованием Портала государственных и муниципальных услуг (функций) города Москвы	Распоряжение Департамента капитального ремонта города Москвы и Государственной жилищной инспекции города Москвы от 06.07.2016 № 07-14-64/6, приложение.

Регулируемый вопрос	Содержание нормы	Ссылка на нормативный правовой акт
домов города Москвы в электронном виде с использованием Портала государственных и муниципальных услуг (функций) города Москвы		
	Об использовании средств фонда капитального ремонта	
Перечень работ и услуг по капитальному ремонту, которые могут быть оплачены за счет минимального размера взноса	**Перечень работ и (или) услуг** по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, оказание и (или) выполнение которых **финансируются за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт**: 1. Ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения. 2. Ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения. 3. Ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения. 4. Ремонт внутридомовых инженерных систем водоснабжения (горячего и холодного водоснабжения). 5. Ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения (канализации). 6. Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт. 7. Ремонт крыши. 8. Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме. 9. Ремонт фасада. 9(1). Замена оконных блоков, расположенных в помещениях общего пользования в многоквартирном доме. 10. Ремонт фундамента. 11. Ремонт внутридомовой системы дымоудаления и противопожарной автоматики, ремонт пожарного водопровода. 12. Ремонт или замена мусоропровода, расположенного в местах общего пользования в многоквартирном доме. 13. Ремонт или замена внутреннего водостока.	Постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 833-ПП (в ред. постановления Правительства Москвы от 20.12.2016 N 892-ПП) «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы», приложение.

Регулируемый вопрос	Содержание нормы	Ссылка на нормативный правовой акт
	14. Разработка и проведение экспертизы проектной документации, в том числе авторский надзор за проведением работ по сохранению объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, научное руководство проведением указанных работ в случае проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, являющихся объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия, осуществление строительного контроля, проведение оценки соответствия лифтов требованиям технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов» (ТР ТС 011/2011), утвержденного решением комиссии Таможенного союза от 18 октября 2011 г. N 824 «О принятии технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов». 15. Ремонт подъездов, направленный на восстановление их надлежащего состояния и проводимый при выполнении иных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.	
Размеры предельной стоимости работ и услуг, оплачиваемых региональным оператором за счет минимального размера взносов	**Размеры предельной стоимости работ и (или) услуг по капитальному ремонту** общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, которые могут оплачиваться Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы – приложение к постановлению	Постановление Правительства Москвы от 27.02.2015 № 86-ПП «Об утверждении размеров предельной стоимости работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, которые могут оплачиваться Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы»
Выплата средств фонда капитального ремонта собственникам помещений	**Выплата средств** фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме осуществляется **в случае принятия органом государственной власти или органом местного самоуправления** в пределах предоставленных им полномочий **решения об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка**, на котором расположен многоквартирный дом, и каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, городу Москве или внутригородскому муниципальному образованию в городе Москве, оформленного правовым актом. Для выплаты средств должны быть предоставлены **документы по утвержденному перечню**.	Постановление Правительства Москвы от 27.10.2015 № 693-ПП «Об утверждении Порядка выплаты Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы или владельцем специального счета средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме собственникам помещений в многоквартирном доме и использования средств фонда капитального ремонта

Регулируемый вопрос	Содержание нормы	Ссылка на нормативный правовой акт
		общего имущества в многоквартирном доме на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома», приложение, п. 1.2, п.2.1
Использование средств фонда капитального ремонта на цели сноса и реконструкции	Средства фонда капитального ремонта **используются на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома в случае** принятия органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах предоставленных им полномочий **решения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции** в соответствии с частями 10 и 11 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации, оформленного правовым актом, **и принятия собственниками помещений** в таком многоквартирном доме **решения об использовании средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции** многоквартирного дома. Уполномоченное лицо собственников помещений в многоквартирном доме представляет владельцу специального счета и (или) Фонду капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы **документы по установленному перечню**.	Постановление Правительства Москвы от 27.10.2015 № 693-ПП «Об утверждении Порядка выплаты Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы или владельцем специального счета средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме собственникам помещений в многоквартирном доме и использования средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома", приложение, п. 1.3, п. 3.1.
Предложение о капитальном ремонте		
Срок представления предложения о капитальном ремонте многоквартирного дома	**Не менее чем за один месяц до наступления года**, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы на 2015-2044 годы, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы (в случае если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы представляет таким собственникам 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 ремонта.	Постановление Правительства Москвы от 17.02.2015 № 65-ПП (в ред. постановления Правительства Москвы от 12.12.2017 N 985-ПП) «Об утверждении порядка разработки и утверждения краткосрочного плана реализации в 2015, 2016 и 2017 годах региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы на 2015-2044 годы и о представлении собственникам помещений в многоквартирном доме предложений, связанных с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме», п. 1 (1).1.

Регулируемый вопрос	Содержание нормы	Ссылка на нормативный правовой акт
Способ направления предложения о капитальном ремонте	Предложения о проведении капитального ремонта представляются Фондом собственникам помещений в многоквартирных домах, в которых должен быть проведен капитальный ремонт, **путем размещения на официальном сайте Фонда** в информационно-телекоммуникационной сети Интернет. **Уведомление о размещении** на официальном сайте Фонда предложений о проведении капитального ремонта должно быть размещено Фондом **в помещении многоквартирного дома**, в котором должен быть проведен капитальный ремонт, доступном для всех собственников помещений в данном доме. Предложения о проведении капитального ремонта представляются лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, собственникам помещений в многоквартирном доме путем размещения таких предложений в помещении многоквартирного дома, доступном для всех собственников помещений в данном доме.	Постановление Правительства Москвы от 17 февраля 2015 г. N 65-ПП (в ред. постановления Правительства Москвы от 12.12.2017 N 985-ПП) «Об утверждении порядка разработки и утверждения краткосрочного плана реализации в 2015, 2016 и 2017 годах региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы на 2015-2044 годы и о представлении собственникам помещений в многоквартирном доме предложений, связанных с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме», п. 1 (1).2.
О региональном операторе – Фонде капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы		
Кто учредил Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы	Правительство Москвы в лице Департамента капитального ремонта города Москвы осуществляет полномочия единственного учредителя создаваемого Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы.	Постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. N 834-ПП «Об учреждении Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы», п. 2.2.
За счет каких средств функционирует Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы	Финансовое обеспечение текущей деятельности Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы осуществляется за счет бюджетных ассигнований, предусмотренных Департаменту капитального ремонта города Москвы законом города Москвы о бюджете города Москвы на соответствующий финансовый год и плановый период на соответствующие цели.	Постановление Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. N 834-ПП «Об учреждении Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы», п. 2.8.
Требования к финансовой устойчивости деятельности	Объем средств, который Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы (далее - Фонд) ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы (далее - региональная программа) (объем средств,	Постановление Правительства Москвы от 27 февраля 2015 г. N 86-ПП (в ред. постановления Правительства Москвы от 12.04.2016 N 164-ПП) «Об

Регулируемый вопрос	Содержание нормы	Ссылка на нормативный правовой акт
Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы	предоставляемых за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах, общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту в будущем периоде), определяется Департаментом капитального ремонта города Москвы в размере **не более 97 процентов от суммы прогнозируемого объема поступлений взносов** на капитальный ремонт в текущем году и остатка средств, не использованных Фондом в предыдущем периоде.	утверждении размеров предельной стоимости работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, которые могут оплачиваться Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы», п. 2.1.
Предоставление сведений собственниками помещений в многоквартирном доме и иным лицам	Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы (далее Фонд) предоставляет собственнику помещения в многоквартирном доме, лицу, ответственному за управление многоквартирным домом (товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу, управляющей организации), а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом многоквартирном доме лицу, указанному в части 3 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, сведения: - О размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт, а также размере уплаченных пеней. - О размере средств, направленных Фондом на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. - О размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. - О кредитах, займах, привлеченных Фондом в целях финансирования услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе с указанием процентной ставки, под которую они привлекались, а также погашении таких кредитов, займов. - О сроке начала и окончания капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. - О перечне и объеме услуг и (или) работ, включенных в региональную программу капитального ремонта, их стоимости. - О перечислении денежных средств на счет Фонда и зачислении денежных средств, поступивших от Фонда, в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме. - О заключенных договорах с подрядными организациями об оказании услуг и (или)	Постановление Правительства Москвы от 16 февраля 2016 г. № 49-ПП «Об утверждении Порядка предоставления лицом, на имя которого открыт специальный счет, и Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с частью 7 статьи 177 и статьей 183 Жилищного кодекса Российской Федерации, и иных сведений», приложение, п.3.

Регулируемый вопрос	Содержание нормы	Ссылка на нормативный правовой акт
	выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. - О перечислении средств фонда капитального ремонта на цели сноса или, реконструкции многоквартирного дома в случаях, предусмотренных частью 2 статьи 174 Жилищного кодекса Российской Федерации. - О размере средств, засчитанных Фондом в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт в соответствии с частью 5 статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации.	
Кто контролирует целевое расходование взносов на капитальный ремонт Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы	Контроль за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы осуществляется главным контрольным управлением города Москвы (Главконтролем)	Постановление Правительства Москвы от 9.06.2016 N 321-ПП «Об утверждении Порядка осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы и Порядка осуществления контроля за соответствием деятельности Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы установленным требованиям», приложение 1, п. 2
Кто осуществляет контроль за соответствием деятельности Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы установленным требованиям	Контроль за соответствием деятельности Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы установленным требованиям осуществляют: -Главным контрольным управлением города Москвы; - Государственная жилищная инспекция города Москвы (Мосжилинспекция); - Департамент капитального ремонта города Москвы.	Постановление Правительства Москвы от 9 июня 2016 г. N 321-ПП «Об утверждении Порядка осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы и Порядка осуществления контроля за соответствием деятельности Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы установленным требованиям», приложение 1, п. 2; приложение 2, п. 2.

Приложение 2

Вопросы, принятие решений по которым является компетенцией общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

№	Вопросы	Количество голосов для принятия решения	Норма Жилищного кодекса
Вопросы, связанные с изменением состава (объема) общего имущества и пользованием общим имуществом в многоквартирном доме (МКД)			
1.	**О реконструкции МКД** (в том числе с его расширением или надстройкой)	Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 44, ч. 2, п. 1 ст. 46, ч. 1
1а.	Об **уменьшении размера общего имущества** путем **реконструкции** МКД	Согласие всех собственников помещений в МКД	ст. 36, ч. 3
2.	О **строительстве** хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений	Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 44, ч. 2, п. 1 ст. 46, ч. 1
3.	О **пределах использования земельного участка**, на котором расположен МКД, в том числе введение ограничений пользования им	Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 44, ч. 2, п. 2 ст. 46, ч. 1
4.	О **пользовании общим имуществом** собственников помещений в МКД **иными лицами,** в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в МКД	Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 36, ч. 4 ст. 44, ч.2, п. 3 ст. 46, ч. 1
5.	Об **определении лиц**, которые от имени собственников помещений в МКД уполномочены на **заключении договоров об использовании общего имущества** собственников помещений в МКД (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания.	Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 44, ч. 2, п. 3.1 ст. 46, ч. 1
6.	О **направлении доходов от передачи в пользование объектов общего имущества** в многоквартирном доме **на формирование фонда капитального ремонта** в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт и (или) на формирование части фонда капитального ремонта сверх формируемой исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт, которая может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 169, ч. 4; ст. 46, ч. 1
7.	О благоустройстве земельного участка, на котором расположен МКД и который	Большинством голосов от общего числа	ст. 44, ч. 2, п. 2.1

№	Вопросы	Количество голосов для принятия решения	Норма Жилищного кодекса
	относится к общему имуществу собственников помещений в МКД, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке	голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 46, ч. 1 (п.2.1 введен Федеральным законом от 20.12.2017 N 416-ФЗ)
8.	О приспособлении общего имущества в МКД для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в МКД, если такое приспособление осуществляется с привлечением денежных средств собственников в многоквартирном доме	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	Ст. 36, ч. 4.1 (введена Федеральным законом от 29.12.2017 N 462-ФЗ)
Вопросы, связанные с капитальным ремонтом общего имущества в МКД			
9.	О проведении **капитального ремонта** общего имущества в МКД:	Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 44, ч. 2, п. 1; ст. 189, ч. 1; ст. 46, ч. 1
9а.	в случае формирования фонда капитального ремонта на **счете регионального оператора** решением о проведении капитального ремонта должны быть определены или утверждены: 1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту; 2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, определенной субъектом РФ; 3) лицо, которое от имени всех собственников помещений в МКД уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.		ст. 189, ч. 5 (в ред. Федерального закона от 29.07.2017 N 257-ФЗ)
9б.	в случае формирования фонда капитального ремонта **на специальном счете** решением о проведении капитального ремонта должны быть определены или утверждены: 1)перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту; 2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному		ст. 189, ч. 5.1 (введена Федеральным законом от 29.07.2017 N 257-

№	Вопросы	Количество голосов для принятия решения	Норма Жилищного кодекса
	ремонту; 3) сроки проведения капитального ремонта; 4) источники финансирования капитального ремонта; 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в МКД уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.		ФЗ)
	Исключения: 1. В случае если собственники помещений в МКД, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в установленный срок не приняли решение о проведении капитального ремонта в этом МКД, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта, уведомив собственников помещений в этом МКД о принятом решении, в том числе с использованием системы. 2. В случае возникновения аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера решение по вопросам, связанным с проведением капитального ремонта, принимается в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.		ст. 189, ч. 6 (в ред. Федеральных законов от 28.12.2016 N 498-ФЗ, от 20.12.2017 N 399-ФЗ)
10.	О **выборе (изменении) способа формирования фонда капитального ремонта** (*на специальном счете или на счете регионального оператора*	Более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 44, ч.2, п.1.1; ст. 173, ч. 1; ст. 46, ч. 1
	Исключения: орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта **на счете регионального оператора в случаях:** 1) если собственники помещений в установленный срок **не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта**; 2) если собственники помещений **не провели капитальный ремонт в установленный региональной программой срок** и при этом установлена необходимость проведения в такой срок какой-либо из запланированных работ по капитальному ремонту; 3) если в установленный 5-месячный срок собственники помещений **не погасили задолженность по уплате взносов на капитальный ремонт** на		ст. 170, ч. 7; ст. 189, ч. 7; ст. 173, ч. 10

№	Вопросы	Количество голосов для принятия решения	Норма Жилищного кодекса
	специальный счет в размере, указанном в уведомлении органа государственного жилищного надзора		
10а.	**Если** собственники помещений в МКД выбрали способ формирования фонда капитального ремонта **на специальном счете** – дополнительно принимаются решения: • о **размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт,** который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;	Большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД в части превышения размера взноса над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений - при принятии решения о размере взноса, равном установленному минимальному размеру взноса на капитальный ремонт.	ст. 170, ч. 4, п. 1; ст. 44, ч.2, п. 1.1-1; ст. 46, ч. 1
10б.	• о **выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета** и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете (*владельца специального счета*)	Более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 170 ч. 4, п. 4; ст. 44, ч.2, п. 1.1; ст. 46, ч. 1
10в.	• о **кредитной организации**, в которой будет открыт специальный счет (*из перечня кредитных организаций, ежеквартально публикуемого Центральным банком Российской Федерации на своем официальном сайте в сети Интернет*)	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 170 ч. 4, п. 5; ст. 46, ч. 1
10г.	• о **выборе лица,** уполномоченного на оказание услуг **по представлению платежных документов**, в том числе с использованием информационной системы ГИС ЖКХ, **на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет,** об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг.	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 175, ч. 3.1; ст. 46, ч. 1
10д.	• об определении порядка и условий представления платежного документа для уплаты взносов на капитальный ремонт на специальный счет, открытый на имя регионального оператора	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 171, ч. 2; ст. 155, ч. 2, п. 1; ст. 46, ч. 1
	Исключения: **1. Орган местного самоуправления определяет владельцем специального счета регионального оператора** в случае если собственники		ст. 175, ч. 8

№	Вопросы	Количество голосов для принятия решения	Норма Жилищного кодекса
	помещений в МКД в установленный 2-месячный срок не приняли решения о выборе нового владельца специального счета в случае принятия решения о ликвидации и (или) реорганизации прежнего владельца специального счета, признания владельца специального счета банкротом, а также в случае, если управляющей организацией, товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом, являющимися владельцами специального счета, прекращено управление многоквартирным домом.		
	2. Владелец специального счета самостоятельно определяет российскую кредитную организацию для открытия нового специального счета в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в установленный 2-месячный срок не приняли решение о выборе иной российской кредитной организации в связи с тем, что кредитная организация, в которой был открыт специальный счет перестала соответствовать установленным требованиям		Ст. 176, ч. 2.1
11.	О **размере взноса на капитальный ремонт** в части **превышения** его размера **над установленным минимальным размером** взноса на капитальный ремонт	Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 44, ч.2, п.1.1-1; ст. 46, ч. 1
12.	О **порядке погашения задолженности по уплате взносов** на капитальный ремонт на специальный счет	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 173, ч. 9; ст. 46, ч. 1
13.	О **минимальном размере фонда капитального ремонта** в части **превышения** его размера **над установленным минимальным размером фонда** капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта)	Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 44, ч.2, п.1.1-1; ст. 170, ч. 8; ст. 46, ч.1
13а.	О **приостановлении обязанности по уплате взносов** на капитальный ремонт по достижении минимального размера фонда капитального ремонта	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст.170, ч. 8; ст. 46, ч. 1
14.	**Об использовании фонда капитального ремонта**	Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 44, ч.2, п.1; ст. 46, ч. 1
14а.	О **финансировании услуг и (или) работ по капитальному ремонту**, в том числе не входящих в установленный перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту, **за счет части фонда капитального ремонта**, сформированной за счет установленного по решению общего собрания превышения взноса на капитальный ремонт над минимальным размером взноса на капитальный	Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 44, ч. 2, п. 1 ст. 166, ч. 3; ст. 46, ч. 1

№	Вопросы	Количество голосов для принятия решения	Норма Жилищного кодекса
	ремонт.		
15.	О **размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта**, формируемого на специальном счете, **на специальном депозите** в российских кредитных организациях	Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 44, ч.2, п.1.1-1; ст. 175.1, ч.1 ст. 46, ч.1
16.	О **получении** ТСЖ (ЖСК, ЖК или иным специализированным потребительским кооперативом), управляющей организацией и при непосредственном управлении МКД лицом, уполномоченным решением общего собрания собственников, **кредита или займа на капитальный ремонт** общего имущества в МКД, и **об определении существенных условий кредитного договора** или договора займа	Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 44, ч.2, п. 1.2 ст. 46, ч.1
17.	О **получении** указанными выше лицами **гарантии, поручительства по кредиту или займу** и об **условиях получения указанных гарантии, поручительства**	Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 44, ч.2, п.1.2; ст. 46, ч.1
18.	О **погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа**, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в МКД, и об **уплате процентов за пользование данными кредитом или займом**, и **оплате** за счет фонда капитального ремонта **расходов на получение гарантии, поручительства**	Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 44, ч.2, п.1.2 ст. 46, ч.1
19.	О переносе установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период (*и более ранний срок*), сокращении перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (*для внесения изменений в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации*)	Не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 168, ч. 4; ст. 44, ч. 2, п.1; ст. 46, ч. 1
	Исключения *(решения о внесении изменений в региональную программу принимаются без решения общего собрания собственников помещений в МКД)***:** 1. Сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обусловлено отсутствием конструктивных элементов, в отношении которых должен быть проведен капитальный ремонт		ст. 168, ч. 4, п. 1
	2. Перенос на более поздний срок запланированных услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в связи с их проведением ранее и отсутствием необходимости повторного оказания		ст. 168, ч. 4, п. 2

№	Вопросы	Количество голосов для принятия решения	Норма Жилищного кодекса
	таких услуг и (или) выполнения таких работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта		
	3. Перенос срока проведения капитального ремонта связан с невыполнением собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на специальном счете, обязанности по проведению капитального ремонта и последующему изменению способа формирования фонда капитального ремонта по решению органов местного самоуправления с определением в региональной программе нового срока проведения капитального ремонта		ст. 168, ч. 4, п. 3
	4. Перенос срока проведения капитального ремонта в связи с невозможностью оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в связи с воспрепятствованием оказанию таких услуг и (или) выполнению таких работ собственниками помещений в многоквартирном доме, и (или) лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, и (или) лицом, выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме		ст. 168, ч. 4, п. 4
	5. Перенос срока проведения капитального ремонта в связи с признанием внутридомовых инженерных систем газоснабжения, лифтового оборудования непригодными для эксплуатации		ст. 168, ч. 4, п. 5
	О **выборе лице**, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе подписывать соответствующие акты, выполненных в рамках исполнения обязанности бывшего наймодателя.	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	Ст. 190.1, ч. 6; Ст. 46, ч .1.
Вопросы, связанные с управлением многоквартирным домом			
20.	О **выборе (изменении) способа управления** многоквартирным домом и изменении способа управления	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 161, ч. 3; ст. 44, ч. 2, п. 4; ст. 46, ч. 1
	Исключения: 1. Если доля Российской Федерации, субъекта РФ или муниципального		ст. 163, ч. 2

№	Вопросы	Количество голосов для принятия решения	Норма Жилищного кодекса
	образования в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКД более 50 %, то способ управления таким МКД установлен законом (*управление управляющей организацией, выбранной органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса*)		
	2. Способ управления многоквартирным домом, введенного в эксплуатацию по окончанию строительства, определен законом (*управление управляющей организацией, выбираемой органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса*).		ст. 161, ч. 13
21.	О **выборе управляющей организации** для управления многоквартирным домом, **условиях договора управления** МКД	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 162, ч. 1; ст. 46, ч.1
	Исключения: 1. Если в доме создано товарищество собственников жилья (ТСЖ) или дом управляется жилищным кооперативом (ЖК) или иным специализированным потребительским кооперативом (СПК), решения о выборе управляющей организации и условиях договора управления МКД принимают органы управления ТСЖ, ЖК СПК		ст. 137, ч.1, п.1
	2. Если доля Российской Федерации, субъекта РФ или муниципального образования в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКД более 50 %, управляющую организацию выбирает на открытом конкурсе орган местного самоуправления		ст. 163, ч.2
	3. **Орган местного самоуправления отбирает управляющую организацию** на открытом конкурсе в случаях: 1) если собственники помещений самостоятельно не выбрали способ управления многоквартирным домом (или не реализовали выбранный способ) в течение года до проведения конкурса;		ст. 161, ч.13
	2) если собственники помещений не приняли решения о выборе способа управления домом (или его не реализовали) после получения уведомления об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, о прекращении действия лицензии управляющей организации, о ее аннулировании		ст. 200, ч. 5
22.	О **заключении договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению**	Большинством голосов от общего числа	ст. 164, ч. 1;

№	Вопросы	Количество голосов для принятия решения	Норма Жилищного кодекса
	работ по ремонту общего имущества в МКД с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности *(только при непосредственном управлении домом собственниками помещений)*	голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 46, ч.1
23.	Об определении одного из собственников помещений в МКД или иного лица, уполномоченного действовать от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами *(только при непосредственном управлении домом собственниками помещений, на основе доверенности, выданной ему в письменной форме всеми или большинством собственников помещений в таком доме)*	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 164, ч. 3; ст. 46, ч. 1
24.	О **перечне работ и услуг и** установлении размера платы за содержание и ремонт **общего имущества**	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 156, ч. 7; ст. 162, ч.1, ч.3; ст. 46, ч.1
24а.	О **текущем ремонте** общего имущества в МКД	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 44, ч.2, п. 4.1; ст. 46, ч.1
	Исключения: 1. Если в доме создано ТСЖ, годовой план содержания и ремонта общего имущества (перечень работ и услуг), смет доходов и расходов (размера взносов/платы) утверждает общее собрание членов ТСЖ	Большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей	ст. 156, ч.8 ст. 145, ч.2, пп. 8 и 8.1; ст. 146, ч. 4
	2. Если собственники помещений в МКД на общем собрании не приняли решение о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения (*общего имущества в МКД*), решение принимает орган местного самоуправления (*в городе федерального значения Москве органом государственной власти, если не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований*)		ст. 158, ч.4
	3. Если МКД управляется жилищным кооперативом, решения принимают органы управления кооператива (*общее собрание членов или правление*)		ст. 156, ч. 8
	4. Если МКД управляется управляющей организацией, выбранной органом местного самоуправления по конкурсу, перечень работ и услуг и размер платы устанавливаются по результатам конкурса		ст.161, ч. 5

№	Вопросы	Количество голосов для принятия решения	Норма Жилищного кодекса
25.	Об **отказе в одностороннем порядке от исполнения договора управления** многоквартирным домом	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 162, ч. 8.2; ст. 46, ч.1
26.	О **внесении** собственниками и нанимателями помещений в МКД **платы за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям**	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 155, ч. 7.1; ст. 46, ч.1
	Исключение. Если в доме создано ТСЖ или МКД управляется жилищным кооперативом или специализированным потребительским кооперативом, решение принимает общее собрание членов ТСЖ либо ЖК или СПК.	Большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов ТСЖ или их представителей, членов ЖК, СПК	ст. 155, ч. 6.3; ст. 146, ч. 4
27.	О **продолжении осуществления лицензиатом деятельности по управлению многоквартирным домом** (при уведомлении о наличии оснований для исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации).	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 198, ч. 7; ст. 46, ч. 1
Вопросы, связанные с советом многоквартирного дома			
28.	Об избрании **совета многоквартирного дома** (*в случае если в доме не создано ТСЖ либо дом не управляется ЖК или СПК и при этом в данном доме более чем четыре квартиры*)	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 161.1, ч.1; ст. 46, ч. 1
29.	Об установлении количества членов совета многоквартирного дома.	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 161.1, ч. 4; ст. 46, ч.1
30.	О компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 161.1, ч.5, п. 2; ст. 46, ч.1
31.	Об утверждении отчета о работе, проделанной советом многоквартирного дома	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 161.1, ч.5, п. 6; ст. 46, ч.1
32.	Об избрании председателя совета многоквартирного дома.	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 161.1, ч. 6; ст. 46, ч.1

№	Вопросы	Количество голосов для принятия решения	Норма Жилищного кодекса
33.	О выплате вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю совета многоквартирного дома, об условиях и порядке выплаты указанного вознаграждения, а также порядке определения его размера	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 161.1, ч. 8.1; ст. 46, ч.1
34.	О сроке переизбрания совета многоквартирного дома	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений	ст. 161.1, ч. 10; ст. 46, ч.1
35.	О **наделении совета** многоквартирного дома **полномочиями на принятие решений о текущем ремонте** общего имущества в многоквартирном доме	Большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 44, ч. 2 п. 4.2 ст. 46, ч. 1
36.	О **наделении председателя совета** многоквартирного дома **полномочиями** на принятие решений по вопросам, не указанным в части 5 статьи 161.1 Жилищного кодекса, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме	Большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 44, ч. 2 п. 4.3; ст. 46, ч. 1
37.	Об использовании системы ГИС ЖКХ или иной информационной системы с учетом функций указанных систем в деятельности совета многоквартирного дома, председателя совета многоквартирного дома, комиссий собственников помещений в многоквартирном доме, а также об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на обеспечение деятельности указанных совета, председателя, комиссий.	Большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 161.1, ч. 13; ст. 46, ч.1
Вопросы, связанные с созданием товарищества собственников жилья			
38.	О **создании товарищества собственников жилья** в одном многоквартирном доме	Большинством голосов более чем 50 % от общего числа голосов собственников помещений в таком доме	ст. 136, ч.1,
39.	Об **утверждении устава** товарищества собственников жилья, созданного собственниками помещений в одном МКД	Большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 135, ч.2
40.	О создании товарищества собственников жилья в нескольких многоквартирных домах, об утверждении его устава, избрании правления товарищества, о наделении гражданина (в том числе собственника помещений в одном из данных домов) полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также об избрании председателя	Решения принимаются на общих собраниях собственников помещений в каждом МКД большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в каждом доме	ст. 136, ч.2, п.1

№	Вопросы	Количество голосов для принятия решения	Норма Жилищного кодекса
	правления товарищества		
41.	О **преобразовании товарищества собственников жилья** в жилищный или жилищно-строительный кооператив.	Большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД	ст. 140, ч. 2
42.	О **согласии на разделение товарищества собственников жилья**, созданного в нескольких многоквартирных домах	Большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в каждом МКД	Ст. 140, ч. 3
43.	О **реорганизация товарищества собственников жилья**, созданного в двух и более многоквартирных домах, в форме выделения	Большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД, в котором будет создано товарищество собственников жилья в процессе выделения	ст. 140, ч. 4
44.	О **ликвидации товарищества собственников жилья** в случае, если члены товарищества не обладают более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме	ст. 141, ч. 2; ст. 46, ч. 1
Вопросы, связанные с проведением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме			
45.	О способе направления сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в МКД в письменной форме	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме	ст. 45, ч. 4; ст. 46, ч. 1
46.	О помещении в МКД, доступном для всех собственников помещений в данном доме, в котором размещается сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в МКД	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме	ст. 45, ч. 4; ст. 46, ч. 1
47.	О помещении в МКД, доступном для всех собственников помещений в данном доме, для размещения сообщения о решениях, принятых общим собранием собственников помещений в МКД, а также итогов голосования.	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме	ст. 46, ч. 3; ст. 46, ч. 1
48.	О месте или адресе хранения копии протокола общего собраний собственников помещений в МКД и решений собственников по вопросам, поставленным на голосование	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме	ст. 46, ч. 4; ст. 46, ч. 1

№	Вопросы	Количество голосов для принятия решения	Норма Жилищного кодекса
49.	Об использовании государственной информационной системы ГИС ЖКХ или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в МКД в форме заочного голосования	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме	ст. 44, ч. 2, п. 3.2; ст. 46, ч. 1
50.	Об определении лиц, которые от имени собственников помещений в МКД уполномочены на использование ГИС ЖКХ или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (**администраторе общего собрания**)	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме	ст. 44, ч. 2, п. 3.3; ст. 46, ч. 1
51.	О порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме	ст. 44, ч. 2, п. 3.4; ст. 46, ч. 1
52.	О порядке **финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения** управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива **общего собрания** в соответствии с частью 6 статьи 45 Жилищного кодекса *(по обращению собственников помещений, обладающих более чем 10% голосов от общего числа голосов собственников в доме)*	Большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме	ст. 44, ч. 2, п.3.5; ст. 46, ч. 1

Приложение 3

Справочные и информационные материалы для принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решений, связанных с выбором способа формирования фонда капитального ремонта и проведением капитального ремонта по предложению регионального оператора

Справочная информация к голосованию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме

1. Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают:

- **собственники помещений в данном доме**, как лично, так и через своего представителя (ч. 1 ст. 48 ЖК РФ);
- **лица, принявшие от застройщика** (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию **помещения в данном доме по передаточному акту** или иному документу о передаче – **в течение 1 года со дня выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию** (ч.1.1 ст. 44 ЖК РФ).

2. Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо **составленной в письменной форме доверенности на голосование**. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, адрес места жительства или места нахождения (регистрации), паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 3 и 4 статьи 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально (ч. 2 ст. 48 ЖК РФ).

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

1) доверенности военнослужащих и других лиц, находящихся на излечении в госпиталях, санаториях и других военно-лечебных учреждениях, которые удостоверены начальником такого учреждения, его заместителем по медицинской части, а при их отсутствии старшим или дежурным врачом;
2) доверенности военнослужащих, а в пунктах дислокации воинских частей, соединений, учреждений и военно-учебных заведений, где нет нотариальных контор и других органов, совершающих нотариальные действия, также доверенности работников, членов их семей и членов семей военнослужащих, которые удостоверены командиром (начальником) этих части, соединения, учреждения или заведения;
3) доверенности лиц, находящихся в местах лишения свободы, которые удостоверены начальником соответствующего места лишения свободы;
4) доверенности совершеннолетних дееспособных граждан, находящихся в учреждениях социальной защиты населения, которые удостоверены администрацией этого учреждения или руководителем (его заместителем) соответствующего органа социальной защиты населения.

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

Жилищные организации (управляющая компания, ТСЖ, жилищный кооператив) **не вправе заверять доверенности.**

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

3. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ч. 3 ст. 48 ЖК РФ).

Доля собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения (ч. 1 ст. 37 ЖК РФ). Следовательно, количество голосов собственника помещения на общем собрании пропорционально размеру общей площади принадлежащего ему помещения.

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

5. Для участия в очном обсуждении и голосовании по вопросам повестки дня собственникам помещений необходимо иметь при себе паспорт и копию документа, подтверждающего право собственности на помещение, представителям собственников помещении – паспорт, копию документа, подтверждающего право собственности собственника на помещение, и документы, подтверждающие полномочия на представление интересов собственника по голосованию на общем собрании (оригинал и копию доверенности на участие в общем собрании, а если собственником является юридическое лицо, то дополнительно иметь при себе заверенную копию решения/протокола об избрании его руководителя на должность).

6. Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме очно-заочного голосования, считаются собственники помещений в многоквартирном доме, письменные решения которых получены в ходе очного обсуждения вопросов повестки дня, а также переданные в указанное в сообщении об общем собрании место (по адресу) до даты окончания их приема, указанной в сообщении о проведении общего собрания в форме очно-заочного голосования.

Правомочность (кворум) общего собрания в форме очно-заочного голосования определяется по количеству голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании (передавших письменные решения до даты окончания приема таких решений).

7. Собственник помещения принимает решение по каждому вопросу повестки дня путем выбора одного из вариантов ответа: «за», «против» или «воздержался» - в бланке письменного решения собственника (бюллетене голосования).

При голосовании в письменной форме голоса собственника по вопросу, поставленному на голосование, засчитываются в случае, если собственником оставлен (выбран) только один из возможных вариантов решения. Если в бюллетене голосования отмечены более одного варианта решения, такие решения признаются недействительными, и голоса собственника по данному вопросу не учитываются (ч. 6 ст. 48 ЖК РФ).

Справочный материал: определение количества голосов собственника помещения на общем собрании

Жилищный кодексом не определен способ расчета количества голосов, которым владеет собственник помещения в многоквартирном доме, но установлено, что:

- количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (часть 3 статьи 48 Жилищного кодекса РФ);
- доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (часть 1 статьи 37 Жилищного кодекса РФ).

Исходя из выше приведенных норм, количество голосов собственника помещения на общем собрании пропорционально размеру общей площади принадлежащего ему на праве собственности помещения.

Для определения количества голосов собственника на общем собрании можно использовать любой из двух способов: 1) исходя из общей площади помещения собственника; 2) исходя из доли собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Вариант 1.

Количество голосов определяется исходя из общей площади помещения принадлежащего собственнику (с учетом его доли в праве собственности на помещение).

Может быть предложено, что количество голосов собственника рассчитывается исходя из того, что 1 кв. м общей площади помещения собственника дает ему 1 голос на общем собрании (без округления до целого числа голосов).

Например, если общая площадь помещения равна 56,8 кв. м и у помещения единственный собственник, количество его голосов на собрании – 56,8. Если доля собственника в праве на это помещение составляет ½ (50%), то ему принадлежит 28,4 голоса.

При данном способе определения количества голосов каждый из собственников помещений в многоквартирном доме может самостоятельно определить, сколько у него голосов, на основании сведений об общей площади принадлежащего ему помещения и размере его доли в праве собственности на помещение, указанных в документе, подтверждающем право собственности на помещение. Если по какой-то причине изменяется размер суммарной площади жилых и нежилых помещений собственников в многоквартирном доме (пристройка, реконструкция, уточнение сведений о площадях помещений), число голосов собственника помещения не требует корректировки (за исключением случаев изменения площади помещения собственника или его доли в праве на помещение).

Вариант 2.

Количество голосов определяется исходя из доли собственника помещения в праве общедолевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Количество голосов собственника рассчитывается по формуле:

$n = [(S_п x D)/ \sum S_{жнп}] x K$,

где:

n - количество голосов собственника помещения;

$S_п$ – общая площадь жилого (нежилого) помещения, принадлежащего собственнику, кв. м;

D – доля собственника помещения в праве собственности на помещение;

$\sum S_{жнп}$ – суммарная общая площадь жилых и нежилых помещений всех собственников помещений в многоквартирном доме (площади помещений, относящихся к общему имуществу не учитываются);

К – коэффициент пропорциональности (100 или 1000 или др.)

Коэффициент пропорциональности определяет общее количество голосов собственников помещений. Если значение коэффициента принято равным 100, это означает, что общее число голосов всех собственников помещений в доме равно 100. При К = 1000 общее число голосов всех собственников помещений в доме равно 1000. Рекомендуется принимать значение коэффициента пропорциональности в зависимости от числа помещений в многоквартирном доме: чем помещений в доме, тем больше коэффициент пропорциональности (*чтобы у собственников было число голосов не менее 1*).

При данном способе определения количества голосов отдельный собственник не может самостоятельно рассчитать количество принадлежащих ему голосов. Количество голосов каждого собственника должно быть определено инициатором общего собрания (или иным лицом) до проведения общего собрания. Инициатору собрания необходимо оповестить собственников, как и где они могут получить сведения о количестве принадлежащих им голосов.

При изменении размера суммарной площади жилых и нежилых помещений собственников в многоквартирном доме (пристройка, реконструкция, уточнение сведений о площадях помещений), изменяется число голосов каждого собственника помещения в доме.

Чем различаются способы формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора и на специальном счете?

У собственников помещений в многоквартирном доме есть право выбрать способ формирования фонда капитального ремонта из двух вариантов, определенных Жилищным кодексом Российской Федерации (часть 3 статьи 170 ЖК РФ):

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (далее - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято собственниками помещений не позднее 5 месяцев после официального опубликования постановления Правительства Москвы о включении многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта.

Если в указанный срок решение не будет принято (или не будет реализовано), **Департамент капитального ремонта города Москвы примет решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора** (часть 7 статьи 170 ЖК РФ, пункт 4.2.7 (1) постановления Правительства Москвы от 5 апреля 2011 г. N 104-ПП)**.**

Принимая решение собственникам помещений в многоквартирном доме необходимо понимать, в чем разница между способами. Сравнение способов по ряду важных для собственников вопросов приведено ниже в таблице.

Фонд капитального ремонта формируется на специальном счете, открытом в уполномоченном собственниками лицом (владельцем специального счета)	**Фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора («общий котел»)**
Что представляет собой фонд капитального ремонта?	
Это денежные средства, находящиеся на специальном счете, открытом в банке.	Это обязательственные права собственников помещений в отношении регионального оператора (на проведение капитального ремонта в объеме и сроки, установленные региональной программой). Фонд капитального ремонта – это только «цифра» в системе учета регионального оператора
Кому принадлежат средства от уплачиваемых собственниками помещений взносов на капитальный ремонт?	
Собственникам помещений в многоквартирном доме	Региональному оператору
На капитальный ремонт какого многоквартирного дома можно расходовать средства фонда капитального ремонта?	
На ремонт только одного дома, собственникам помещений в котором принадлежат средства данного фонда капитального ремонта	На ремонт любого многоквартирного дома (домов), собственники помещений в которых уплачивают взносы на счет регионального оператора (в «общий котел»)
Можно ли приостановить уплату взносов на капитальный ремонт?	
Да, если на специальном счете уже накоплена сумма не меньше, чем установленный субъектом Российской Федерации	Да, в случае если региональный оператор зачел в счет уплаты взносов стоимость работ по капитальному ремонту, проведенных в доме не

Фонд капитального ремонта формируется на специальном счете, открытом в уполномоченном собственниками лицом (владельцем специального счета)	**Фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора («общий котел»)**
минимальный размер фонда капитального ремонта (в случае если субъект РФ принял решение о минимальном размере фонда капитального ремонта)	за счет взносов на капитальный ремонт в установленном минимальном размере и не за счет бюджетной субсидии (например, за счет платежей управляющей организации, за счет средств ТСЖ).
Можно ли направить в фонд капитального ремонта другие средства кроме взносов на капитальный ремонт в установленном минимальном размере?	
Да, в фонд капитального ремонта можно вносить средства от дополнительных взносов, доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме (по решению общего собрания собственников), доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, жилищного кооператива (по решению общего собрания членов товарищества, кооператива). В фонд капитального ремонта зачисляются проценты, начисленные за пользование банком денежными средствами, находящимися на специальном счете, доходы, полученные от размещения средств фонда капитального ремонта на депозитном счете, кредитные и (или) иные заемные средства, привлеченные собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.	Да, в фонд капитального ремонта можно вносить средства от дополнительных взносов, доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме (по решению общего собрания собственников), доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, жилищного кооператива (по решению общего собрания членов товарищества, кооператива). В фонде капитального ремонта учитываются проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на счете, счетах регионального оператора, доходы, полученные от размещения региональным оператором временно свободных средств фонда капитального ремонта.
Кто принимает решение о расходовании средств фонда капитального ремонта?	
Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме	Региональный оператор
Можно ли провести ремонт (отдельную работу по ремонту) раньше, чем установлено в региональной программе?	
Да, если собственники примут такое решение и для ремонта достаточно средств (в том числе за счет привлеченного кредита)	Да, если соответствующее изменение будет внесено в региональную программу капитального ремонта (необходимо подтвердить потребность в проведении ремонта в более ранний срок, общее собрание должно принять решение о переносе срока капитального ремонта, Департамент капитального ремонта города Москвы рассмотрит возможность внесения изменения в региональную программу). В случае возникновения аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера капитальный ремонт многоквартирного дома осуществляется без его включения в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта и только в объеме, необходимом для

Фонд капитального ремонта формируется на специальном счете, открытом в уполномоченном собственниками лицом (владельцем специального счета)	**Фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора («общий котел»)**
	ликвидации последствий, возникших вследствие аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера.
Если средств, накопленных в фонде капитального ремонта, не достаточно для финансирования ремонта, кто решает, где взять недостающие средства?	
Собственники помещений в доме (принимают решение установить дополнительный взнос, привлечь кредит или заем, договориться с подрядчиком об отсрочке оплаты…)	Региональный оператор (принимает решение об использовании средств фондов капитального ремонта других домов, о привлечении кредита или займа…)
Могут ли собственники помещений повлиять на выбор материалов для проведения работ по капитальному ремонту?	
Да. Требования к материалам, их качеству, стоимости можно определить решением общего собрания. Не устанавливаются ограничения в отношении стоимости работ по капитальному ремонту.	Не всегда. Заказчиком проектной документации на проведение капитального ремонта, на выполнение работ подрядчиками является региональный оператор. Региональный оператор ограничен устанавливаемой субъектом РФ предельной стоимостью работ и услуг по капитальному ремонту, это отражается на выборе материалов и технологий для проведения ремонта. Собственники помещений в доме могут заблаговременно (до разработки проектной документации) принять решение об использовании определенных материалов, оборудования, технологий для выполнения капитального ремонта и в случае, если их стоимость превышает установленные размеры предельной стоимости услуг и работ по капитальному ремонту, должны принять решение об установлении дополнительного взноса на капитальный ремонт для оплаты превышения стоимости над установленным предельным размером.
Могут ли собственники помещений повлиять на выбор подрядной организации для проведения работ по капитальному ремонту?	
Да. Решением общего собрания можно установить порядок выбора подрядчика, определить лицо или лиц (в том числе из числа собственников), которые будут уполномочены выбрать подрядчика (подрядчиков) для проведения работ по капитальному ремонту.	Нет. Подрядчиков выбирает региональный оператор по конкурсу в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
Могут ли собственники помещений участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту?	
Да. Решением общего собрания должно быть определено лицо или лица (в том числе из числа собственников), которые будут уполномочены участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по	Да. Решением общего собрания должно быть определено лицо или лица (в том числе из числа собственников), которые будут уполномочены участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по

Фонд капитального ремонта формируется на специальном счете, открытом в уполномоченном собственниками лицом (владельцем специального счета)	**Фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора («общий котел»)**
капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты. Может быть принято решение о формировании приемочной комиссии.	капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.
Несут ли собственники помещений расходы по оплате услуг по организации капитального ремонта?	
Да. Организацией капитального ремонта занимаются уполномоченные общим собраниям лица – управляющие многоквартирным домом товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или управляющая организация, либо иная специализированная организация. Затраты (услуги) этих лиц должны оплачиваться собственниками помещений в согласованном размере и порядке.	Нет. Организацией капитального ремонта занимается региональный оператор. Административно-хозяйственные расходы регионального оператора оплачиваются за счет бюджета субъекта РФ.
Можно ли получить бюджетную субсидию для оплаты капитального ремонта?	
Да, если бюджетом субъекта Российской Федерации предусмотрены средства на предоставление субсидий на проведение капитального ремонта. Субсидии должны предоставляться независимо от способа формирования фонда капитального ремонта. Субсидии предоставляются на услуги и работы по капитальному ремонту, определенные нормативным правовым актом субъекта РФ.	Да, если бюджетом субъекта Российской Федерации предусмотрены средства на предоставление субсидий на проведение капитального ремонта. Субсидии должны предоставляться независимо от способа формирования фонда капитального ремонта. Субсидии предоставляются на услуги и работы по капитальному ремонту, определенные нормативным правовым актом субъекта РФ.
Можно ли получать доходы от временно свободных (неиспользуемых для ремонта) средств фонда капитального ремонта?	
Да. Временно свободные средства фонда капитального ремонта по решению общего собрания собственников помещений могут размещаться владельцем специального счета на специальном депозите в банке. Доходы, полученные от размещения средств на депозите, зачисляются в фонд капитального ремонта на специальном счете. На остаток средств на специальном счете начисляются проценты в размере, установленном договором специального счета.	Да. Временно свободные средства фонда капитального ремонта (неиспользуемые на капитальный ремонт многоквартирного дома и других многоквартирных домов) могут размещаться региональным оператором на депозиты в банках. Полученные доходы учитываются в системе учета регионального оператора как средства фонда капитального ремонта. Поскольку задача регионального оператора максимально использовать средства, получаемые в виде взносов на капитальный ремонт, на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, объем свободных средств для размещения в целях получения дополнительных доходов, ограничен.
Можно ли изменить способ формирования фонда капитального ремонта?	
Да, в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме при условии отсутствия	Да, в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме при условии отсутствия

Фонд капитального ремонта формируется на специальном счете, открытом в уполномоченном собственниками лицом (владельцем специального счета)	**Фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора («общий котел»)**
невозвращенного кредита (займа), задолженности по оплате оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту, погашение которых осуществляется за счет средств фонда капитального ремонта на специальном счете.	задолженности по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, погашение которой осуществляется за счет средств фонда капитального ремонта, формируемого на счете регионального оператора.
Как быстро вступит в силу решение собственников об изменении способа формирования фонда капитального ремонта?	
Решение о переходе «в общий котел» вступает в силу через 1 месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания.	Решение о переходе «на специальный счет» вступает в силу через год после направления региональному оператору решения общего собрания, если законом субъекта РФ не установлен меньший срок. В Москве этот срок – 3 месяца. Если решением суда установлен факт, что органом местного самоуправления не были приняты меры, направленные на надлежащее информирование граждан о возможных способах формирования фонда капитального ремонта и последствиях выбора одного из них, и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проведен не был, решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через 1 месяц со дня направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Вопросы, которые необходимо учитывать собственникам помещений в многоквартирном доме при принятии решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта

Способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете дает собственникам помещений в многоквартирном доме значительно больше возможностей для принятия самостоятельных решений по ремонту своего дома (когда проводить капитальный ремонт? каким должен быть капитальный ремонт? кто будет выполнять работы?), но и налагает на собственников ответственность за своевременное проведение капитального ремонта. При способе «общий котел» собственники помещений могут ни о чем не заботиться (кроме того, чтобы в срок уплачивать взносы на капитальный ремонт), потому что решение всех вопросов и ответственность за проведение ремонта лежит на региональном операторе.

Принимая решение о выборе специального счета для формирования фонда капитального ремонта собственникам помещений, имеет смысл обратить внимание на следующие вопросы.

Ближайший срок, на который региональной программой запланирован капитальный ремонт в доме. Будет ли у собственников помещений к этому времени возможность самостоятельно решить вопросы финансирования ремонта?

Региональной программой определены предельные сроки проведения работ по капитальному ремонту, которые должны обеспечить собственники помещений, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете (ч. 1 ст. 168 ЖК РФ). Поэтому необходимо оценить, будут ли собственники располагать необходимыми средствами в фонде капитального ремонта к сроку первого ремонта. Не обязательно за счет установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт. Собственники могут установить более высокий размер взноса, принять решение о привлечении кредита (ожидается, что в ближайшие годы система кредитования капитального ремонта заработает). Может быть, есть возможность получить субсидию на проведении капитального ремонта. Если есть сомнения, что удастся самим решить вопрос с финансированием первого ремонта, выбирать специальный счет рискованно. Если собственники не проведут в установленный программой срок необходимый ремонт, решением органов местного самоуправления (в Москве – Департамента капитального ремонта) фонд капитального ремонта со специального счета передадут региональному оператору (ч. 7 ст. 189 ЖК РФ).

Насколько сплочены и единодушны собственники помещений в доме? Способны ли они принимать совместно большое количество решений?

В отличие от способа «общий котел», собственникам помещений, выбравшим способ «специальный счет», необходимо на общем собрании принимать решения по большому количеству различных вопросов, связанных с капитальным ремонтом, начиная с выбора способа формирования фонда капитального ремонта, владельца специального счета, банка, в котором он будет открыт, определения лица, которое будет выставлять собственникам платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт, и до организационных вопросов проведения капитального ремонта (кому заказать проектную документацию, кто и как будет выбирать подрядчика для проведения работ, как осуществлять приемку работ) и вопросов финансирования ремонта. Практически все эти вопросы для решения требуют 2/3 голосов от всех голосов собственников помещений в доме. Оцените, как люди в доме относятся к общим собраниям, есть ли возможность привлечь к голосованию (в том числе в заочной форме) большинство собственников. Если значительная доля собственников не участвует в голосовании или собственники расколоты на противоборствующие группы, велик риск, что необходимые решения, связанные с формированием фонда капитального ремонта на специальном счете, с организацией ремонта приняты не будут, а значит, провести ремонт в установленные сроки не удастся, что приведет к потере специального счета.

Есть ли в доме актив, способный взять на себя организационные вопросы?

Способ «специальный счет» требует неоднократного проведения общего собрания для принятия решений на разных этапах реализации способа. Созыв и проведение общего собрания – это большая организационная работа, которую обычно берет на себя правление товарищества собственников

жилья (жилищного кооператива), совет многоквартирного дома. Для подготовки отдельных решений общего собрания необходимы специалисты (юристы, экономисты, инженеры-строители…), которых актив дома должен постараться найти и привлечь из собственников помещений, если они согласятся поработать в общих интересах. После принятия собранием решений потребуются действия для претворения их в жизнь… Если актив собственников помещений уже сформировался или формируется и есть уверенность, что большое число собственников помещений готово ему помогать и вообще участвовать в общих делах дома, это хорошая предпосылка для выбора специального счета.

Есть ли у собственников желание делать ремонты в более ранние сроки, в большем объеме, лучшего качества?

Региональный оператор обеспечивает проведение «стандартного» капитального ремонта, он ограничен установленными перечнем работ, сроками, предельной стоимостью услуг и работ. Если собственники помещений в доме заинтересованы в индивидуальных решениях для своего дома, в проведении ремонта раньше, чем установлено региональной программой, потому что необходимость в ремонте уже существует, в проведении дополнительных работ, энергосберегающих мероприятий, в использовании лучших материалов, технологий… Тогда специальный счет – лучший выбор.

Насколько дисциплинировано собственники помещений вносят обязательные платежи?

Для специального счета особенно важно, чтобы собственники помещений своевременно и в полном объеме вносили взносы на капитальный ремонт. Если часть собственников помещений в доме имеет задолженность по оплате жилищных и коммунальных услуг, велика вероятность, что они будут иметь долги и по уплате взноса на капитальный ремонт. А это означает, что фонд капитального ремонта не будет формироваться в полном объеме, что создаст проблемы с финансированием капитального ремонта за счет средств на специальном счете (а также и с привлечением кредита для капитального ремонта). Кроме того, при установлении органом жилищного надзора того, что фонд капитального ремонта на специальном счете составляет менее 50% процентов от начисленных сумм взносов, и в течение 5 месяц задолженность не будет погашена, фонд капитального ремонта со специального счета передадут региональному оператору в «общий котел» (ч. 10 ст. 173 ЖК РФ).

Отношения с управляющей организацией. Есть ли у собственников помещений возможность привлечь ее к решению вопросов формирования фонда капитального ремонта, планирования и организации ремонта?

Организация системы капитального ремонта с использованием специального счета требует присутствия юридического лица, которое по поручению собственников возьмет на себя обязанности по открытию и ведению специального счета, начислению взносов на капитальный ремонт, учету поступления взносов и применению мер к должникам, заключению договоров на оказание услуг и выполнение работ, контроль за исполнением договоров и т.д. Хороший вариант, когда эти обязанности выполняет организация, управляющая многоквартирным домом. Но для этого управляющая организация должна согласиться выполнять эти дополнительные обязанности за приемлемую для собственников помещений цену. А собственники должны доверять своей управляющей организации. Конечно, можно обратиться для открытия специального счета и к региональному оператору. Но тогда надо подумать, как организовать все остальные необходимые действия, начиная с выставления платежных документов для уплаты взносов на специальный счет.

Есть ли у собственников помещений возможность получить поддержку (информационную, методическую, финансовую) региональных органов власти, органов местного самоуправления?

При выборе и реализации способа «специальный счет» собственникам помещений приходится сталкиваться со многими вопросами, помощь в решении которых могут региональные и местные власти. Реальная возможность получить такую помощь – хорошая предпосылка для принятия решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете.

Пояснения к вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по выбору способа формирования фонда капитального ремонта

Предлагаемый информационный материал – это пример того, как можно подготовить пояснения для собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам повестки дня общего собрания, на котором должен быть выбран способ формирования фонда капитального ремонта. Более подробно с рекомендациями об организации и формах документов общего собрания можно ознакомиться в главе 3.

Вопрос 1. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта из следующих способов, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации:

1) формирование фонда капитального ремонта на специальном счете;

2) формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

Пояснение. При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете взносы собственников помещений на капитальный ремонт уплачиваются на специальный счет, открытый в российской кредитной организации (банке) лицом (владельцем специального счета), уполномоченным решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Средства на специальном счете, формирующиеся за счет взносов на капитальный ремонт и других источников, принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме и расходуются только по решению общего собрания собственников помещений на проведение капитального ремонта только своего многоквартирного дома. Средства со специального счета не могут расходоваться на капитальный ремонт других многоквартирных домов.

При формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора уплачиваемые собственниками помещений взносы на капитальный ремонт становятся средствами регионального оператора, собственники помещений при этом получают право требовать от регионального оператора проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в объеме и в сроки, предусмотренные региональной программой капитального ремонта многоквартирных домов. Региональный оператор вправе расходовать уплаченные ему собственниками взносы на капитальный ремонт других многоквартирных домов.

Более детально способы формирования фонда капитального ремонта представлены в информационном материале "Чем различаются способы формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора и на специальном счете?".

Вопрос 2. Определение размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт *(решение принимается в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете)*.

Пояснение. В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (пункт 1 части 4 статьи 170), размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт не должен быть меньше, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Постановлением Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. N 833-ПП "Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы", п. 2 (в ред. постановления Правительства Москвы от 13.12.2016 N 851-ПП) с 1 июля 2017 г. минимальный размер взноса на капитальный ремонт установлен в размере 17 рублей на квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме в месяц.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе решением общего собрания установить бóльший размер взноса на капитальный ремонт.

Вопрос 3. Определение владельца специального счета *(решение принимается в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете)***.**

Пояснение. В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (часть 2 статьи 175) владельцем специального счета может быть:

1) товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 136 Жилищного кодекса (ТСЖ создано собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, расположенных на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах);

2) осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;

3) управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления.

С товариществом собственников жилья, жилищным (жилищно-строительным) кооперативом, управляющей организацией вопрос об определении их владельцем специального счета должен быть заранее обсужден и получено согласие быть владельцем специального счета.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета (часть 3 статьи 175 Жилищного кодекса). Региональный оператор не вправе отказать собственникам помещений в открытии специального счета на свое имя (пункт 2 части 1 статьи 180 Жилищного кодекса).

В городе Москве региональным оператором является Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы.

Владелец специального счета (в том числе региональный оператор) может распоряжаться средствами на специальном счете только на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, не может расходовать средства со специального счета на ремонт других домов.

Вопрос 4. Определение российской кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет *(решение принимается в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете).*

Пояснение. Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, соответствующих требованиям, установленным Правительством Российской Федерации. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о таких кредитных организациях на своем официальном сайте в сети «Интернет» (часть 2 статьи 176 Жилищного кодекса).

Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта Российской Федерации (пункт 5 часть 4 статьи 170 Жилищного кодекса).

Вопрос 5. Определение лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению собственникам помещений платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет *(решение принимается в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете).*

Пояснение. Решение по данному вопросу является обязательным при выборе способа формирования фона капитального ремонта на специальном счете (часть 3.1 статьи 175 Жилищного кодекса). В городе Москве уплата взносов на специальный счет может быть организована:

- в домах, входящих в систему Единого информационно-расчетного центра города Москвы (ЕИРЦ), в которых собственники помещений получают для оплаты жилищно-коммунальных услуг единый платежный документ (ЕПД) - через Многофункциональный центр (МФЦ) (ЕИРЦ) путем включения в ЕПД дополнительной строки «Взнос на капитальный ремонт»;
- в домах, не входящих в систему ЕИРЦ:

- через МФЦ (ЕИРЦ) путем выставления ЕПД с одной строкой «Взнос на капитальный ремонт»;
- путем выставления платежного документа самостоятельно управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом.

Смотрите более детальную информацию на сайте Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы (http://fond.mos.ru/) в разделе «Региональная программа капитального ремонта», подраздел «Начисление взносов на капремонт».

Вопрос 6. Определение порядка представления собственникам помещений платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, размера расходов, связанных с представлением платежных документов, условий оплаты этих услуг *(решение принимается в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете).*

Пояснение. Решение по данному вопросу является обязательным при выборе способа формирования фона капитального ремонта на специальном счете (часть 3.1 статьи 175 Жилищного кодекса). Решение зависит от того, какое лицо предполагается привлечь для выставления собственникам платежных документов. В случае если платежные документы будет печатать и доставлять управляющая организация (ТСЖ, жилищный кооператив), с этой организацией необходимо заранее договориться по всем вопросам предоставления этой услуги. Может быть использован порядок, аналогичный порядку представления платежных документов для оплаты содержания общего имущества в многоквартирном доме. Порядок оказания, размер оплаты услуги можно определить дополнительным соглашением к договору управления многоквартирным домом управляющей организацией.

Выставление платежных документов на уплату взносов на специальный счет через МФЦ (ЕИРЦ) бесплатно для собственников (смотрите информацию на сайте Фонда (http://fond.mos.ru/) в разделе «Региональная программа капитального ремонта», подраздел «Начисление взносов на капремонт»), расходы на печать и доставку платежных документов оплачиваются из бюджета города Москвы.

Вопрос 7. Определение размера и порядка оплаты расходов владельца специального счета, связанных с открытием и ведением специального счета, выполнением обязанностей владельца специального счета, определенных законодательством*(в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете)*.

Пояснение. Жилищный кодекс не определил данный вопрос как обязательный для принятия собственниками помещений решения при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете. Но владелец специального счета несет расходы связанные как с открытием и ведением (обслуживанием банком) специального счета, так и расходы, связанные с выполнением обязанностей специального счета, перечень которых установлен и дополняется Жилищным кодексом. Если такие расходы не компенсируются собственниками помещений в многоквартирном доме, управляющие организации, ТСЖ и жилищные кооперативы могут не согласиться быть владельцем специального счета.

В случае если владельцем специального счета собственники определяют регионального оператора – Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы, собственники помещений не несут расходов, связанных с открытием и ведением специального счета, выполнением обязанностей владельца специального счета, определенных Жилищным кодексом. Эти расходы регионального оператора оплачиваются из бюджета города Москвы.

Если инициаторы собрания предложат собственникам помещений другое лицо в качестве владельца специального счета (управляющую организацию, ТСЖ, жилищный кооператив), необходимо заранее обсудить и договориться с этим лицом о том, как и в каком размере будут компенсироваться собственниками помещений расходы владельца специального счета, связанные с выполнением обязанностей, налагаемых на него законодательством. Можно, например, договориться об оплате ежеквартально фактических, документально подтвержденных расходов, или определить размер ежемесячной платы с перерасчетом на основе документально подтвержденных расходов по итогам года (квартала, полугодия).

Вопрос 8. ***Определение лица, уполномоченного на оказание услуг по применению установленных законодательством мер, включая начисление пеней, в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты собственниками помещений взносов на капитальный ремонт на специальный счет*** *(в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете)*.

Пояснение. Жилищный кодекс не определил данный вопрос как обязательный для принятия собственниками помещений решения при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и не определил полномочия (обязанность) какого-либо лица на осуществление данных функций при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете (в отличие от формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора). Практика показывает, что без решения этого вопроса самими собственниками работа с должниками по уплате взносов на капитальный ремонт не может проводиться и не проводится. В случае, если в фонд капитального ремонта на специальном счете будет поступать менее 50% начисленных взносов, уполномоченный орган обязан принять решение об изменении способа формирования фона капитального ремонта: о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании его на счете регионального оператора (части 8, 9, 9.1 и 10 статьи 173 Жилищного кодекса).

Учет поступлений взносов на специальный счет обязан осуществлять владелец специального счета (часть 7 статьи 177 Жилищного кодекса). Целесообразно предоставить полномочия по оказанию услуг по применению установленных законодательством мер к собственникам помещений в многоквартирном доме в случае задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт организации, управляющей многоквартирным домом - управляющей организацию, ТСЖ, жилищный кооператив, особенно в случае, если такая организация одновременно является владельцем специального счета. В качестве такого лица можно рассмотреть и иное лицо - уполномоченное собственниками помещений на выставление платежных документов для уплаты взносов. Вопрос о возможности регионального оператора как владельца специального счета работать с должниками по взносам на капитальный ремонт на специальный счет необходимо заранее обсудить с Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы и получить соответствующее согласие.

Вопрос 9. ***Определение размера и порядка оплаты расходов по оказанию услуг по применению установленных законодательством мер при невыполнении собственниками помещений обязанности по уплате взносов*** *(в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете)*.

Пояснение. Жилищный кодекс не определил данный вопрос как обязательный для принятия собственниками помещений решения при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, но выполнение данных полномочий (обязанностей) связано с расходами, особенно в случае подачи исков в суд.

Необходимо заранее обсудить и договориться с лицом, которое предполагается уполномочить работать с должниками по уплате взносов на капитальный ремонт на специальный счет (см. пояснения к вопросу 8), о том, как и в каком размере будут компенсироваться собственниками помещений расходы, связанные с выполнением данных полномочий (обязанностей). Можно, например, договориться об оплате ежеквартально фактических, документально подтвержденных расходов, или определить размер ежемесячной платы с перерасчетом на основе документально подтвержденных расходов по итогам года (квартала, полугодия).

Вопрос 10. ***Определение лиц, уполномоченных от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме взаимодействовать с владельцем специального счета и другими лицами по вопросам формирования фонда капитального ремонта на специальном счете*** *(в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете)*.

Пояснение. Жилищный кодекс не определил данный вопрос как обязательный для принятия собственниками помещений решения при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете. Решение по данному вопросу целесообразно принять в случае, если владельцем специального счета является управляющая организация или региональный оператор. Определение общим собранием представителей всех собственников помещений поможет

установлению регулярного взаимодействия с владельцем специального счета, который не являются юридическим лицом самих собственников помещений (ТСЖ, жилищным, жилищно-строительным кооперативом).

В соответствии с Жилищным кодексом (часть 7 статьи 177) владелец специального счета обязан по требованию любого собственника помещения в многоквартирном доме предоставлять информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету.

Принятие решения по данному вопросу не лишает любого собственника помещения в многоквартирном доме права обращаться к владельцу специального счета и другим лицам и не возлагает на избранных лиц полномочий принимать какие-либо решения по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Вопрос 11. ***Определение способа сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме***

Пояснение. Жилищный кодекс (часть 4 статьи 45) определил такие способы сообщения собственникам помещений в многоквартирном доме о проведении общего собрания как направление каждому собственнику помещения в данном доме сообщения заказным письмом, вручение каждому собственнику помещения в данном доме сообщения под роспись и предоставил возможность общему собранию предусмотреть иной способ направления этого сообщения в письменной форме либо размещать сообщение в помещении данного дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников помещений в данном доме.
В случае если ранее общим собранием не принималось решение о способе сообщения собственникам помещений о созыве общего собрания, рекомендуется включить в повестку общего собрания для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта вопрос, связанный с сообщением о проведения общего собрания, для определения наиболее доступных и низко затратных способов направления такого сообщения. Могут предусмотрены основной и дополнительный способы направления сообщения, обеспечивающие возможность его получения в том числе собственниками, постоянно не проживающими в многоквартирном доме.

Вопрос 12. ***Определение помещения в многоквартирном доме, доступного для всех собственников помещений в доме, для размещения сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, сообщений о решениях, принятых общим собранием, и итогов голосования***

Пояснение. Жилищный кодекс (часть 3 статьи 45) определил, что решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме. В случае, если такое решение ранее не было принято общим собранием, рекомендуется включить данный вопрос в повестку дня общего собрания, созываемого для выбора способа формирования фонда капитального ремонта, и определить помещения в многоквартирном доме, доступные для всех собственников помещений, для размещения соответствующих сообщений.

Вопрос 13. Определение места хранения копий протокола общего собрания собственников помещений, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование

Пояснение: В соответствии с Жилищным кодексом (часть 4 статьи 46) копии протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением общего собрания. Если ранее такое решение не было принято, рекомендуется включить данный вопрос в повестку общего собрания, созванного для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонте.

Пояснения к вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта по предложению регионального оператора

Предлагаемый информационный материал – это пример пояснений для собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам повестки дня общего собрания о проведении капитального ремонта по предложению регионального оператора. Более подробно с рекомендациями об организации и формах документов общего собрания можно ознакомиться в главе 4.

Вопрос 1. О перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту (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 (ч. 1 ст. 182 ЖК РФ). Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы на 2015-2044 годы **предусмотрено проведение в период 2018-2020 гг. следующих работ по капитальному ремонту нашего дома**:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем горячего водоснабжения (стояки);

2) ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения (стояки);

3) ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения (стояки);

4) ремонт фасада.

Указанные выше работы включены Фондом в предложение собственникам помещений в доме о проведении капитального ремонта в 2018–2020 гг., размещенное на официальном сайте Фонда (www.fond.mos.ru).

Кроме того, **Фонд предлагает провести раньше срока, предусмотренного региональной программой, следующие работы:**

5) ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения (канализации) (выпуски и сборные трубопроводы);

6) ремонт внутридомовых инженерных систем горячего водоснабжения (разводящие магистрали);

7) ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения (разводящие магистрали);

8) ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения (разводящие магистрали);

9) ремонт крыши;

10) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений.

Работы, указанные в пунктах 5–10, будут включены в краткосрочный план реализации региональной программы в 2018–2020 гг. и будут выполняться Фондом только в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об их проведении в указанный срок.

Также **Фондом предлагается включить в перечень работ по капитальному ремонту дома в период 2018–2020 гг. дополнительные виды работ, которые не предусмотрены региональной программой, но могут финансироваться за счет установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт:**

11) ремонт внутреннего водостока;

12) ремонт подъездов.

Работы, указанные в пунктах 11–12 будут включены в краткосрочный план 2018–2020 гг. только в случае включения указанных работ в перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту, утвержденный решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Все виды работ по капитальному ремонту включают разработку проектной документации, при которой будет выявлен необходимый детальный состав работ.

Предлагаемый Фондом перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, размер которого сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт (ч. 2 ст. 166 ЖК РФ, приложение к постановлению Правительства Москвы от 29.12.2014 №833-ПП).

Инициаторы общего собрания считают целесообразным принять предложение Фонда по проведению всех указанных выше видов работ по капитальному ремонту, за исключением проведения ремонта фасада. Вопрос об изменении срока проведения данной работы, а также о включении в перечень работ дополнительно ремонта мусоропроводов вынесен как отдельный вопрос повестки дня (см. пояснения к вопросу 2).

Вопрос 2. Об изменении перечня и сроков оказания услуг и проведения работ по капитальному ремонту.

2.1. Включить в перечень услуг и работ по капитальному ремонту, выполняемых в 2018–2020 гг., работы по ремонту мусоропровода, расположенного в местах общего пользования.

Пояснение. Работы по ремонту мусоропровода не запланированы региональной программой капитального ремонта и не указаны в предложении Фонда. В 2017 году в ходе осмотра, проведенного управляющей организацией, было выявлено частичное обрушение асбоцементного ствола мусоропровода. По оценке управляющей организации техническое состояние загрузочных клапанов, шиберов и опорных муфт мусоропровода характеризуется как неудовлетворительное, требуется срочный капитальный ремонт. С копиями актов осмотров/освидетельствований технического состояния мусоропровода можно ознакомиться в офисе управляющей организации «_____» по адресу: _____ в рабочие часы, или у инициатора общего собрания_____ (квартира № __) с 18.00 до 21.00.

Предлагается провести капитальный ремонт мусоропровода, включая разработку проектной документации, в 2018–2020 гг.

2.2. Изменить срок проведения капитального ремонта фасада с 2018–2020 гг. на 2026 год.

Пояснение. В 2016 г. управляющая организация «_____» 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 2018–2020 годах отсутствует. С копиями актов выполненных работ, актов осмотров/освидетельствований технического состояния фасадов можно ознакомиться в офисе управляющей организации «_____» по адресу: _____, в рабочие часы, или у инициатора общего собрания _____ (квартира № __) с 18.00 до 21.00.

Ф.И.О.

Инициаторы общего собрания предлагают перенести срок проведения работы по капитальному ремонту фасада на 2026 год.

Вопрос 3. О предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенной постановлением Правительства Москвы в соответствии с частью 4 статьи 190 ЖК РФ.

Пояснение. В соответствии с изменениями, внесенными в часть 5 статьи 189 ЖК РФ федеральным законом от 29.07.2017 № 257-ФЗ, решением общего собрания больше не утверждается смета расходов на капитальный ремонт, а также источники финансирования капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора. Общее собрание утверждает только предельно допустимую стоимость услуг и работ по капитальному ремонту, исходя из предельной стоимости услуг и работ по капитальному ремонту, установленной постановлением Правительства Москвы от 27 февраля 2015 г. № 86-ПП.

Региональный оператор вправе 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 установленный размер предельной стоимости услуг и работ по капитальному ремонту.

Превышение этой предельной стоимости осуществляется за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплачиваемых в виде взноса на капитальный ремонт сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт (ч.4 ст. 190 ЖК РФ).

Инициаторы общего собрания предлагают утвердить предельно допустимую стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту в размере, не превышающем размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенной постановлением Правительства Москвы.

Вопрос 4. О лице, уполномоченном от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

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. Поскольку управляющая организация в соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 182 ЖК РФ в любом случае включается региональным оператором в состав комиссии по приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, предлагается решением общего собрания определить лиц из числа собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченных от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приемке оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты. На основании решения общего собрания выбранные лица будут включены Фондом в состав комиссии по приемке услуг и работ по капитальному ремонту дома.

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.

Вопрос 5. Определение места хранения копий протокола общего собрания собственников помещений, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование

Пояснение. В соответствии с частью 4 статьи 46 ЖК РФ (в редакции федерального закона от 31.12.2017 № 485-ФЗ) копии протоколов общих собраний и решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, должны храниться в месте или по адресу, которые определены решением общего собрания. Это решение может распространяться на копии протоколов и решений собственников помещений всех проводимых общих собраний или приниматься на каждом собрании в отношении документов данного общего собрания, либо при необходимости смены места хранения копий протокола и решений собственников.

Фонд «Институт экономики города» (ИЭГ) —
независимая некоммерческая организация,
основанная в 1995 году.
Миссия ИЭГ — анализ и содействие
социально-экономическому развитию городов
и регионов.

В рамках направления «Городское хозяйство»
эксперты ИЭГ оказывают методическое содействие
собственникам жилья в организации управления
многоквартирным домом, проведении капитального
ремонта и энергоэффективной модернизации,
информационную поддержку преобразований
в жилищно-коммунальном хозяйстве.

125009, Москва, ул. Тверская, д. 20, стр. 1
Тел./факс: (495) 363 50 47, (495) 787 45 20
mailbox@urbaneconomics.ru

www.urbaneconomics.ru
facebook.com/UrbanEconomics
twitter.com/UrbanEconRu