

Серия Библиотека проекта  
“Поддержка собственников жилья”

ПОДГОТОВКА И ПРОВЕДЕНИЕ  
общего собрания собственников помещений  
для принятия решения о проведении  
капитального ремонта многоквартирного дома  
и его финансировании



## ПРОЕКТ

### «ПОДДЕРЖКА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ»

#### ОРГАНИЗАТОРЫ ПРОЕКТА

**НО Фонд «Новая Евразия»** ([www.neweurasia.ru](http://www.neweurasia.ru)) — российская некоммерческая организация, целью деятельности которой является содействие улучшению качества жизни российских граждан через программы, содействующие эффективному социально-экономическому развитию России, основанные на принципах консолидации усилий и ресурсов государства, общественности и бизнеса, использовании передового российского и международного опыта и инновационных технологий. ФНЕ начал свою работу 1 октября 2004 года. ФНЕ реализует свои программы путем присуждения малых грантов, а также осуществляет управление операциональными проектами в следующих тематических направлениях: общественно-государственное управление, социальная политика и предпринимательство, образование и молодежь, развитие региональных печатных СМИ и международная деятельность.

Фонд «Институт экономики города» ([www.urbanecomomics.ru](http://www.urbanecomomics.ru)) - негосударственная и некоммерческая организация, созданная в 1995 году в Москве. Институт является экономическим аналитическим центром, главная задача которого - анализ социальных и экономических проблем развития муниципальных образований, разработка практических предложений, рекомендаций по реформированию региональной и городской экономики, сопровождение реализации конкретных проектов.

#### УЧАСТНИКИ ПРОЕКТА:

Муниципальное образование «город Нижний Новгород» ([www.admgor.nnov.ru](http://www.admgor.nnov.ru))

Некоммерческое партнерство «Нижегородская ассоциация товариществ собственников жилья» (г. Нижний Новгород)

Муниципальное образование «город Пермь» ([www.gorodperm.ru](http://www.gorodperm.ru))

Фонд поддержки общественных инициатив «Гражданская позиция» (г. Пермь)

Некоммерческая организация «Пермский фонд содействия товариществам собственников жилья» (г. Пермь)

Муниципальное образование «город Тверь» ([www.tver.m](http://www.tver.m))

Некоммерческое партнерство «Объединение организаций для управления и обслуживания домов» (г.Тверь)



---

*МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ*

**ПОДГОТОВКА И ПРОВЕДЕНИЕ  
общего собрания собственников помещений  
для принятия решения о проведении  
капитального ремонта многоквартирного дома  
и его финансировании**

В рамках проекта  
«Поддержка собственников жилья»

реализуются Фондом «Новая Евразия» в сотрудничестве  
с Фондом «Институт экономики города»

2008

УДК 332.8  
ББК 65.44  
Г 15

- Г 15      **Генцлер И.В., Лыкова Т.Б., Румянцева М.С.** Подготовка и проведение общего собрания собственников помещений для принятия решения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома и его финансировании. – Москва: Издательская группа «Праксис», 2008. – 192 с.

Пособие содержит рекомендации по проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах для принятия решений о проведении капитального ремонта и участия в муниципальной программе капитального ремонта многоквартирных домов, модельные примеры документального оформления решений собственников, важные выдержки из российского законодательства, советы по финансированию капитального ремонта и примеры из российского и зарубежного опыта.

Предназначено для широкой аудитории, в том числе для собственников помещений в многоквартирных домах, представителей товариществ собственников жилья, управляющих организаций и органов местного самоуправления.

© Фонд «Институт экономики города»,  
Фонд «Новая Евразия», 2008

УДК 332.8  
ББК 65.44

## О ПРОЕКТЕ «ПОДДЕРЖКА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ»

Проект «Поддержка собственников жилья» играет важную роль в процессах жилищно-коммунальной реформы: он на практике доказывает необходимость формирования прозрачной системы организационных, финансовых и договорных отношений при различных способах управления многоквартирными домами, программы развития и поддержки ТСЖ, способных профессионально исполнять функции управления многоквартирными домами для улучшения состояния многоквартирных домов, качества жизни населения Российской Федерации.

**Цель проекта** – способствовать повышению эффективности системы жилищного управления и развитию товариществ собственников жилья в Российской Федерации через внедрение новых управленческих моделей при активном участии институтов гражданского общества.

### **Задачи проекта:**

- разработать, апробировать и распространить методический инструментарий, включающий модели управления, практики успешного функционирования ТСЖ, процедуры и политики управления жилищным фондом, необходимые для эффективного функционирования ТСЖ в России;
- разработать модельные подходы к реализации жилищной реформы в части управления жилищным фондом и провести демонстрационные проекты по их внедрению при активном участии всех субъектов жилищных отношений на уровне муниципальных образований;
- повысить общественное участие в решении жилищных проблем на национальном, региональном и местном уровне, создать условия для дальнейшего распространения результатов Проекта в Российской Федерации.

В рамках проекта создается пакет методических, учебных и информационных материалов по вопросам управления жилищным фондом, включающий настоящее пособие «Подготовка и проведение общего собрания собственников помещений для принятия решения о

проведении капитального ремонта многоквартирного дома и его финансировании».

Существенной частью проекта является проведение демонстрационных проектов, в рамках которых реализуются пять моделей взаимодействия в процессе управления многоквартирными домами:

*Модель 1:* Построение демократических взаимоотношений в товариществе собственников жилья;

*Модель 2:* Формирование собственниками помещений/ТСЖ заказа на услуги управления, содержания и ремонта многоквартирного дома;

*Модель 3:* Построение эффективных отношений управляющей организации с клиентами (собственниками помещений/ТСЖ);

*Модель 4:* Формирование эффективных отношений ТСЖ/управляющих организаций с ресурсоснабжающими организациями;

*Модель 5:* Внедрение новых механизмов организации и финансирования капитального ремонта/ресурсосберегающей модернизации многоквартирного дома.

Каждая из моделей имеет собственные цели и задачи, свой метод осуществления и может быть реализована как самостоятельный элемент жилищной реформы в части эффективного управления многоквартирными домами. В то же время все модели демонстрационных проектов взаимосвязаны, каждая модель формирует условия для реализации других моделей. Таким образом, реализация всех моделей демонстрационных проектов обеспечит комплексный подход к реализации реформы управления жилищным фондом:

Модели демонстрационных проектов будут апробированы в муниципальных образованиях Российской Федерации, которые были отобраны в рамках закрытого Конкурса: гг. Нижний Новгород, Пермь, Тверь. Одним из значимых критериев отбора муниципальных образований было наличие опыта сотрудничества с некоммерческими организациями в жилищной сфере.

В рамках проекта проводится широкая информационная кампания, которая транслирует успешный опыт реализации демонстрационных проектов по Российской Федерации.

## ПРЕДИСЛОВИЕ

Сегодня в России жилищный сектор характеризуется высокой степенью благоустройства жилья (обеспечения услугами тепло-, водо-, электроснабжения), а также удовлетворительной средней обеспеченностью граждан жильем. В то же время техническое состояние многоквартирных домов, их качество, особенно в сфере энергоэффективности, и комфорт проживания в таких домах существенно отстают от аналогов в развитых зарубежных странах. Главная причина плохого состояния многоквартирного жилищного фонда – многолетнее отсутствие надлежащего технического обслуживания и достигший критического уровня «недоремонт» домов.

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации бремя расходов по надлежащему содержанию многоквартирного дома, включая капитальный ремонт (модернизацию, реконструкцию), должны нести собственники помещений в доме в долях, соответствующих долям в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Если содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирных домов в большинстве поселений России оплачивается собственниками помещений, то капитальный ремонт, как правило, финансируется за счет бюджетных средств, при этом выделяемых средств недостаточно не только для проведения мероприятий по энергосбережению, но и на приведение многоквартирных домов в надлежащее техническое состояние. Собственники помещений практически не участвуют в принятии решения о проведении капитального ремонта дома и не вкладывают в него свои средства, а также не контролируют качество ремонта, что снижает эффективность использования бюджетных средств.

В этой связи перед государством стоит задача в течение некоторого переходного периода помочь собственникам жилья привести многоквартирные дома в состояние, соответствующее современным требованиям, в том числе по экономному потреблению ресурсов, путем консолидации финансовых средств собственников и средств бюджетов разного уровня, а также передачи всех прав заказа и контроля над исполнением капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирных домах. Осуществляемые меры государственной поддержки должны способствовать формированию системы, при которой собственники жилья в дальнейшем будут самостоятельно решать пробле-

мы содержания, ремонта, модернизации и реконструкции принадлежащего им имущества.

Многолетнее откладывание решения проблемы капитального ремонта многоквартирных домов привело к тому, что возложить ее целиком на собственников помещений в настоящее время невозможно ни с политической, ни с социальной точки зрения. Поэтому государство вынуждено направлять бюджетные средства и создавать новые механизмы их использования для капитального ремонта/модернизации многоквартирных домов. Примером этого служит принятие федерального закона № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» и создание специального федерального Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – Фонд), призванного оказать финансовую поддержку субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям на проведение капитального ремонта многоквартирных домов и переселение граждан из аварийного жилищного фонда. Реализация закона «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» может реально способствовать запуску нового механизма финансирования капитального ремонта, при котором активная роль в организации капитального ремонта будет принадлежать собственникам помещений и уполномоченным ими организациям, а прямое вложение бюджетных средств уступит место мерам поддержки собственников жилья.

Закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» определил ключевые моменты нового порядка предоставления бюджетных средств на капитальный ремонт многоквартирных домов, соответствующий нормам Жилищного кодекса:

- получателями бюджетных средств являются товарищества собственников жилья (жилищно-строительные, жилищные кооперативы) или управляющие организации, выбранные собственниками помещений, которые затем самостоятельно привлекают подрядные организации для проведения капитального ремонта;
- решения о проведении капитального ремонта принимается общим собранием собственников помещений (членов ТСЖ/ЖК), которое также утверждает смету расходов на капитальный ремонт;
- собственники помещений на общем собрании принимают решение о долевом финансировании капитального ремонта (не менее 5% от бюджетных средств).

В данном пособии читатели смогут найти рекомендации по проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах для принятия решений о проведении капитального ремонта и участия в муниципальной программе капитального ремонта многоквартирных домов, модельные примеры документального оформления решений собственников, важные выдержки из российского законодательства, рекомендации по финансированию капитального ремонта и примеры российского и зарубежного опыта.

**ВЫДЕРЖКИ ИЗ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ,  
РЕГУЛИРУЮЩЕГО ВОПРОСЫ ПРОВЕДЕНИЯ РЕМОНТА МНОГОКВАР-  
ТИРНЫХ ДОМОВ**

**И. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г.  
№ 188-ФЗ (с изменениями)**

**Статья 39. Содержание общего имущества в многоквартирном доме**

1. **Собственники** помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

<...>

**Статья 44. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме**

1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

2. **К компетенции общего собрания собственников помещений** в многоквартирном доме относятся:

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, **ремонте общего имущества в многоквартирном доме;**

<...>

**Статья 46. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме**

1. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений [см. выше], которые

принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме **оформляются протоколами** в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

<....>

5. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, **является обязательным для всех собственников помещений** в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

6. Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. <...> Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

### **Статья 137. Права товарищества собственников жилья**

1. Товарищество собственников жилья вправе:

<...>

2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе **необходимые расходы** на содержание и **ремонт общего имущества** в многоквартирном доме, **затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома**, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;

3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества **размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме** в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

<...>

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

б) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

<....>

2. В случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:

<....>

2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке **надстраивать, перестраивать часть общего имущества** в многоквартирном доме;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства **от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку** прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

3. В случае неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество собственников жилья в судебном порядке вправе потребовать принудительного возмещения обязательных платежей и взносов.

4. Товарищество собственников жилья может потребовать в судебном порядке полного возмещения причиненных ему убытков в результате неисполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств по уплате обязательных платежей и взносов и оплате иных общих расходов.

### **Статья 138. Обязанности товарищества собственников жилья**

Товарищество собственников жилья обязано:

<....>

2) **заключать договоры** о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме **с собственниками помещений** в многоквартирном доме, **не являющимися членами** товарищества;

<....>

5) обеспечивать выполнение всеми собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с их долями в праве общей собственности на данное имущество;

<...>

8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

#### **Статья 145. Общее собрание членов товарищества собственников жилья**

1. Общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

2. К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

<...>

4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

5) образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного фонда, фонда на восстановление и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и его оборудования;

6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;

<...>

#### **Статья 153. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги**

1. Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

<...>

#### **Статья 154. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги**

1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, *содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме*. **Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;**

3) плату за коммунальные услуги.

**2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:**

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, *содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;*

2) плату за коммунальные услуги.

<...>

#### **Статья 155. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги**

1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, **если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.**

2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

<...>

**5. Члены товарищества собственников жилья** либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе (далее - иной специализированный потребительский кооператив), **вносят обязательные платежи и (или) взносы**, связанные с оплатой расходов на содержание, **текущий и капитальный ремонт** общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, **в порядке, установленном органами управления товарищества** собственников жилья либо органами управления жилищного

кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива.

**6. Не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.**

7. Собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации.

<...>

**11. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.**

<...>

**14. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Увеличение установленного в настоящей части размера пеней не допускается.**

## **Статья 156. Размер платы за жилое помещение**

**1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.**

2. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимате-

лей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

3. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливаются органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации).

<...>

7. **Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения** в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, **определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме...** Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

8. **Размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества** собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется **органами управления товарищества собственников жилья** либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива в соответствии с уставом товарищества собственников жилья либо уставом жилищного кооператива или уставом иного специализированного потребительского кооператива.

<...>

## **Статья 158. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме**

1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

2. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

3. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома.

4. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации).

## **Статья 165. Создание органами местного самоуправления условий для управления многоквартирными домами**

1. В целях создания условий для управления многоквартирными домами органы местного самоуправления:

1) обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм;

2) *могут* предоставлять управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или

иным специализированным потребительским кооперативам **бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов;**

<...>

**II. Закон РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"** (с изменениями)

**Статья 16. Приватизация** занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, осуществляется в соответствии с настоящим Законом. При этом за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

**Комментарий к ст. 16 Закона РФ от 4.07.1991 г. № 1541-1 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"**

(В.Б.Исаков, доктор юридических наук)

1. В первоначальной редакции данной статьи предусматривалось, что приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, должна осуществляться, как правило, после проведения наймодателем капитального ремонта; при согласии граждан за произведенный ремонт наймодателем могла быть выплачена соответствующая компенсация.

Однако в правовом отношении этот вопрос был урегулирован недостаточно четко, и вообще наймодатели не были заинтересованы в проведении капитального ремонта в таких домах, что, конечно, тормозило процесс приватизации жилья.

2. В 1992 г. на жилые дома, требующие капитального ремонта, распространен общий порядок приватизации жилых помещений. Вместе с тем указано, что за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда. По существу, запись об обязанности наймодателя производить капитальный ремонт не являлась новеллой. Вопрос лишь в том, за счет каких средств он должен был производиться. Если до недавнего времени было ясно, что расходы по капитальному ремонту жилого дома (жилых помещений) не возлагались на граждан (нанимателей и собственников жилых помещений), то в будущем это предусматривается.

## Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за 2 квартал 2007 г.

### Вопросы применения жилищного законодательства.

**Вопрос 5: Сохраняется ли у бывшего наймодателя - собственника жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда при приватизации гражданами жилых помещений обязанность по производству капитального ремонта жилых помещений многоквартирного дома, требующих на момент приватизации капитального ремонта?**

*Ответ:* Согласно ст. 16 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, осуществляется в соответствии с указанным Законом. При этом за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Из данной нормы следует, что **обязанность по производству капитального ремонта жилых помещений многоквартирного дома, возникающая у бывшего наймодателя (органа государственной власти или органа местного самоуправления) и не исполненная им на момент приватизации гражданином занимаемого в этом доме жилого помещения, сохраняется до исполнения обязательства.**

С 1 марта 2005 г. введен в действие Жилищный кодекс Российской Федерации, ст. 158 которого предусматривает, что собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Норма, возлагающая на собственника обязанность по содержанию принадлежащего ему имущества, содержится также в ст. 210 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Исходя из системного толкования ст. 16 вышеназванного Закона, ст. 158 ЖК РФ и ст. 210 ГК РФ после исполнения бывшим наймодателем обязательства по капитальному ремонту жилых помещений, а

также общего имущества в многоквартирном доме обязанность по производству последующих капитальных ремонтов лежит на собственниках жилых помещений, в том числе на гражданах, приватизировавших жилые помещения.

### **III. Федеральный закон от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства"**

#### **Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящем Федеральном законе**

Для целей настоящего Федерального закона используются следующие основные понятия:

1) *капитальный ремонт многоквартирного дома* - проведение предусмотренных настоящим Федеральным законом работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее - общее имущество в многоквартирном доме), в том числе по их восстановлению или замене, в целях *улучшения эксплуатационных характеристик* общего имущества в многоквартирном доме;

4) *предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда* - предоставление Фондом целевых средств бюджетам субъектов Российской Федерации или в установленном настоящим Федеральным законом случае местным бюджетам *на безвозвратной и безвозмездной основе* на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, переселение граждан из аварийного жилищного фонда.

#### **Глава 5. Условия предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда**

#### **Статья 15. Региональная адресная программа по проведению капитального ремонта многоквартирных домов**

2. *Региональная адресная программа* по проведению капитального ремонта многоквартирных домов должна содержать, в частности:

1) **перечень многоквартирных домов**, которые *подлежат капитальному ремонту*, которым *планируется предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда, средств долевого финансирования бюджетов субъектов Российской Федерации и (или) местных бюджетов на проведение капитального ремонта и которые включены в утвержденные органами местного самоуправления муниципальные адресные программы;*

2) **рассчитываемый** в установленном настоящим Федеральным законом порядке **объем долевого финансирования** проведения капитального ремонта многоквартирных домов, указанных в пункте 1 настоящей части, *за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации, средств местных бюджетов, средств ТСЖ, ЖК... либо средств собственников помещений* в многоквартирных домах;

3) **обоснование объема средств**, указанных в пункте 2 настоящей части;

4) **планируемые показатели выполнения** указанной региональной адресной программы;

5) **размер предельной стоимости проведения капитального ремонта** в расчете на один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирных домах, указанных в пункте 1 настоящей части. (ст. 15, ч.2)

<...>

3. **К видам работ по капитальному ремонту** многоквартирных домов в соответствии с настоящим Федеральным законом относятся:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, в том числе с установкой приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);

2) ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт;

3) ремонт крыши;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах;

5) утепление и ремонт фасадов.

4. **Органы местного самоуправления**, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации... **принимают решение о включении в муниципальную адресную программу** или региональную адресную программу многоквартирных домов, указанных в пунк-

те 1 части 2 настоящей статьи, при наличии решений общих собраний членов ТСЖ... либо собственников помещений в многоквартирных домах об участии в указанной адресной программе.

## **Глава 6. Порядок предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда, порядок расходования средств Фонда**

### **Статья 17. Порядок распределения средств Фонда между субъектами Российской Федерации**

1. Фонд в срок до 1 января 2008 года утверждает лимиты предоставления финансовой поддержки за счет своих средств, рассчитанные для каждого субъекта Российской Федерации (по доле жилищного фонда СФ в жилищном фонде РФ), но не более восьми миллиардов рублей и менее пятисот миллионов рублей. При этом 60 % установленного лимита предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда для каждого СФ направляется на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, 40 % - на переселение граждан из аварийного жилищного фонда, за исключением случая, предусмотренного частью 2 настоящей статьи.

### **Статья 18. Порядок определения объема долевого финансирования капитального ремонта многоквартирных домов, переселения граждан из аварийного жилищного фонда за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и (или) местных бюджетов**

1. Обязательным условием предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда является долевое финансирование <...> за счет средств бюджета СФ и (или) бюджета МО. Субъектом Российской Федерации может быть установлен минимальный размер софинансирования за счет средств бюджетов МО. Объем долевого финансирования определяется соответственно субъектом Российской Федерации и муниципальным образованием.

### **Статья 19. Порядок принятия решений о предоставлении финансовой поддержки за счет средств Фонда**

1. Рассмотрение Фондом заявок субъектов Российской Федерации на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда осуществляется по мере их поступления.

3. Правление Фонда в течение **30 дней** со дня подачи заявок и документов, указанных в части 2 настоящей статьи, **принимает решение** о предоставлении субъекту Российской Федерации финансовой поддержки за счет средств Фонда или об отказе в предоставлении такой поддержки и **направляет** данное решение в течение **5 рабочих дней** со дня его принятия высшему должностному лицу субъекта Российской Федерации (руководителю высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации).

5. В первый год предоставления финансовой поддержки объем средств Фонда, предоставляемых субъекту Российской Федерации, а также средств, перечисляемых в местные бюджеты в случае, предусмотренном частью 3 статьи 20 настоящего Федерального закона, **не может превышать тридцать процентов** лимита предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда для данного субъекта Российской Федерации.

## **Статья 20. Порядок расходования средств Фонда**

1. Получателями средств Фонда <...> являются субъекты РФ или в случае, предусмотренном частью 3 настоящей статьи, муниципальные образования. **Указанные средства поступают в бюджеты субъектов РФ (или местные бюджеты).**

<...>

4. **Орган местного самоуправления в течение 14 дней** со дня получения средств бюджета субъекта РФ, полученных за счет средств Фонда и предусмотренных в бюджете субъекта РФ на долевое финансирование..., **принимает решение о распределении полученных средств и предусмотренных в местном бюджете средств на долевое финансирование проведения КР между многоквартирными домами, которые включены в региональную адресную программу... и управление которыми осуществляется товариществами собственников жилья, <...> управляющими организациями, выбранными собственниками помещений в многоквартирных домах.**

5. В течение **7 дней** со дня принятия решения <...> орган местного самоуправления обязан **уведомить** товарищества собственников жилья <...>, в отношении которых принято такое решение, о принятии такого решения с **указанием объема средств, предусмотренных на проведение капитального ремонта конкретного многоквартирного дома.**

6. В течение **30 дней** со дня получения уведомления <...> товарищество собственников жилья <...> управляющая организация <...> **открывают отдельные банковские счета и направляют** в орган местного самоуправления:

1) **уведомления об открытии таких счетов с указанием их реквизитов;**

2) **решение общего собрания** членов товарищества собственников жилья <...> либо собственников помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляется выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организацией, **о долевом финансировании капитального ремонта многоквартирного дома** за счет средств ТСЖ <...> либо собственников помещений в многоквартирном доме **в размере не менее чем 5 %** общего объема средств, предоставляемых на проведение капитального ремонта многоквартирного дома в соответствии с настоящим Федеральным законом;

3) **утвержденную общим собранием** членов товарищества собственников жилья <...>. либо собственников помещений в многоквартирном доме **смету расходов на капитальный ремонт** такого многоквартирного дома с учетом требований, установленных частью 5 статьи 15 настоящего Федерального закона.

7. Орган местного самоуправления в течение **5 рабочих дней** со дня поступления документов, указанных в части 6 настоящей статьи, **перечисляет средства**, предусмотренные на проведение капитального ремонта многоквартирного дома в соответствии с настоящим Федеральным законом, **на банковские счета**, указанные в части 6 настоящей статьи.

<...>

8. **Порядок привлечения** товариществом собственников жилья <...> либо выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организацией **подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту МКД** с использованием средств, предоставляемых в соответствии с настоящим Федеральным законом, **может устанавливаться субъектом Российской Федерации. Порядок выплаты** товариществом собственников жилья <...> либо собственниками помещений в многоквартирном доме **средств на долевое финансирование** капитального ремонта многоквартирного дома, *в том числе порядок, предусматривающий возможность пре-*

доставления рассрочки выплаты таких средств, определяется органом местного самоуправления.

9. **Оплата работ по капитальному ремонту** многоквартирного дома за счет размещенных на банковских счетах и указанных в части 7 настоящей статьи средств производится с учетом требований, установленных частью 5 статьи 15 настоящего Федерального закона, **на основании актов приемки работ** по капитальному ремонту многоквартирного дома, *согласованных с органом местного самоуправления и подписанных лицами, которые уполномочены действовать от имени товарищества собственников жилья <...> либо выбранной собственниками помещений <...> управляющей организации, за исключением случая, установленного частью 11 настоящей статьи.*

10. **Отказ органа местного самоуправления в согласовании акта приемки работ** по капитальному ремонту многоквартирного дома допускается только в случаях нарушения требований, установленных частью 5 статьи 15 настоящего Федерального закона (*только на проведение указанных работ*), а также **в случае превышения сметы расходов на капитальный ремонт** такого многоквартирного дома, утвержденной в соответствии с пунктом 3 части 6 настоящей статьи.

11. Размещенные на банковских счетах и указанные в части 7 настоящей статьи средства **могут использоваться на выплату аванса** на проведение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома в размере **не более 30 %** указанных средств с учетом требований, установленных частью 5 статьи 15 настоящего Федерального закона.

12. Товарищества собственников жилья <...> либо выбранные собственниками помещений в многоквартирных домах управляющие организации не вправе пользоваться и распоряжаться средствами, перечисленными на банковские счета на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, за исключением случаев, предусмотренных частями 9 и 11 настоящей статьи.

**Глава 8. Мониторинг реализации региональных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, выполнения условий предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда и контроль за целевым использованием средств Фонда**

**Статья 22. Мониторинг реализации региональных адрес-**

**ных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, выполнения условий предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда**

5. Товарищества собственников жилья <...> либо выбранные собственниками помещений в многоквартирных домах управляющие организации, в порядке и в сроки, которые установлены муниципальными правовыми актами, обязаны направлять в орган местного самоуправления информацию о проведении капитального ремонта указанных домов.

**IV. Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ (с изменениями)**

## **Глава 25. Налог на прибыль организаций**

**Статья 251. Доходы, не учитываемые при определении налоговой базы**

1. При определении налоговой базы не учитываются следующие доходы:

<...>

10) в виде средств или иного имущества, которые получены по договорам кредита или займа (иных аналогичных средств или иного имущества независимо от формы оформления заимствований, включая ценные бумаги по долговым обязательствам), а также средств или иного имущества, которые получены в счет погашения таких заимствований;

<...>

2. При определении налоговой базы также не учитываются целевые поступления <...> К ним относятся <...> целевые поступления на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности, поступившие безвозмездно от других организаций и (или) физических лиц и использованные указанными получателями по назначению. При этом налогоплательщики - получатели указанных целевых поступлений обязаны вести отдельный учет доходов (расходов), полученных (произведенных) в рамках целевых поступлений.

К указанным целевым поступлениям на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности относятся:

1) осуществленные в соответствии с законодательством Российской Федерации о некоммерческих организациях вступительные взносы, членские взносы, паевые взносы, пожертвования, признаваемые таковыми в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации, а также **отчисления на формирование** в установленном статьей 324 настоящего Кодекса порядке **резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, садоводческому, садово-огородному, гаражно-строительному, жилищно-строительному кооперативу** или иному специализированному потребительскому кооперативу **их членами;**

<...>

3) суммы финансирования из федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов, бюджетов государственных внебюджетных фондов, выделяемые на осуществление уставной деятельности некоммерческих организаций.

**Письмо Министерства финансов Российской Федерации, разъясняющее особенности налогообложения средств, получаемых ТСЖ, ЖСК и иными организациями из бюджетов субъектов РФ или местных бюджетов на проведение ремонта многоквартирных домов от 07.02.2008 № 03-03-06/4/5.**

Государственной корпорации «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел ваше письмо от 19.12.2007 г. №КЦ-05/11 по вопросу налогообложения средств, получаемых товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными или иными специализированными потребительскими кооперативами из бюджетов субъектов Российской Федерации или местных бюджетов на проведение ремонта многоквартирных домов, и сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 2 статьи 251 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) при определении налоговой базы по налогу на прибыль организаций не учитываются целевые поступления (за исключением целевых поступлений в виде подакцизных товаров). К ним относятся целевые поступления из бюджета и целевые

поступления на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности, поступившие безвозмездно от других организаций и (или) физических лиц и использованные указанными получателями по назначению. При этом налогоплательщики - получатели указанных целевых поступлений обязаны вести отдельный учет доходов (расходов), полученных (произведенных) в рамках целевых поступлений.

К целевым поступлениям на содержание некоммерческих организаций и ведение ими уставной деятельности относятся, в частности, суммы финансирования из федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов, бюджетов государственных внебюджетных фондов, выделяемые на осуществление уставной деятельности некоммерческих организаций.

Пунктом 14 статьи 250 Кодекса установлено, что при формировании налоговой базы по налогу на прибыль организаций учитываются доходы в виде использованных не по целевому назначению имущества (в том числе денежных средств), работ, услуг, которые получены в рамках благотворительной деятельности (в том числе в виде благотворительной помощи, пожертвований), целевых поступлений, целевого финансирования, за исключением бюджетных средств. В отношении бюджетных средств, использованных не по целевому назначению, применяются нормы бюджетного законодательства Российской Федерации.

Таким образом, включение в доходы в целях налогообложения прибыли бюджетных средств, использованных не по целевому назначению, Кодексом не предусмотрено.

Согласно статье 283 Бюджетного кодекса Российской Федерации нецелевое использование бюджетных средств является основанием применения мер принуждения за нарушение бюджетного законодательства Российской Федерации, предусмотренных статьей 284.1 Бюджетного кодекса Российской Федерации (при выделении средств из бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов), включая списание в бесспорном порядке сумм бюджетных средств, использованных не по целевому назначению, наложение штрафов, предупреждений и др.

Директор Департамента

И.В. Трунин

## ФИНАНСИРОВАНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

### **Ответственность за проведение капитального ремонта и обязанность по несению расходов на капитальный ремонт**

По экспертным оценкам и пилотным проектам затраты на комплексный капитальный ремонт/модернизацию многоквартирного дома могут составлять от 5 до 9 тыс. рублей в расчете на 1 квадратный метр общей площади помещений в доме. Учитывая площадь многоквартирных домов, нуждающихся в модернизации, можно оценить общую потребность в финансовых ресурсах на эти цели приблизительно в 5000-9000 млрд. руб.

### ***Кто должен инвестировать эти средства в многоквартирные дома?***

Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации ответственность за состояние многоквартирных домов лежит на собственниках жилых и нежилых помещений в таких домах:

- **собственники помещений несут бремя содержания** принадлежащих им помещений и **общего имущества в многоквартирном доме** (статьи 30 и 158 ЖК РФ);
- **плата за содержание и ремонт** жилого помещения устанавливается **в размере, обеспечивающем содержание общего имущества** в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства (ст. 156 ЖК РФ);
- **плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения** в многоквартирном доме включает в себя **плату за услуги и работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества** (ст. 154 ЖК РФ);
- **обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт** многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме (ст. 158 ЖК РФ).

Таким образом, согласно Жилищному кодексу ответственность, обязанность и финансовое бремя по капитальному ремонту многоквартирного дома лежат на собственниках помещений в этом доме. При этом **органы местного самоуправления могут предоставлять**

управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам **бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов** в целях создания условий для управления многоквартирными домами (ст.165 ЖК РФ).

Принято считать, что положения Жилищного кодекса вступают в противоречие с законом о приватизации<sup>1</sup>, статья 16 которого установила, что за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда. Между тем, эта статья закона о приватизации относится только к случаю, когда на момент приватизации жилого помещения многоквартирный дом требовал капитального ремонта, поэтому обязанность производить капитальный ремонт возникает у наймодателя только в отношении того конкретного нанимателя, который приватизировал помещение в таком доме. Таким образом, строго следуя букве закона, при приватизации жилого помещения орган местного самоуправления (или другой собственник приватизируемого жилого помещения) должен был определить, нуждается ли в данный момент многоквартирный дом, в котором находится данная конкретная квартира, в капитальном ремонте, а затем зафиксировать в договоре приватизации факт возникновения или отсутствия обязательств по проведению капитального ремонта. Необходимость проведения капитального ремонта домов «государственного или муниципального жилищного фонда» должна была также фиксироваться в плановых заданиях, утверждаемых соответствующими органами публичной власти. В случае возникновения обязательств по проведению капитального ремонта в соответствии со статьей 16 закона о приватизации их размер зависит от доли, относящейся к конкретной квартире, в которой продолжает проживать приватизировавший ее гражданин (граждане). В первые годы приватизации значительная часть многоквартирных домов еще не нуждалась в капитальном ремонте, поэтому и обязательства бывшего наймодателя перед существенной частью новых собственников не должны были возникать. Но обычно никакого указания на обязательства по капитальному ремонту (или их отсутствию) в договорах приватизации не делалось, а процесс приватизации в России растянулся на долгие годы, за которые чуть ли не каждый многоквартирный дом стал нуждаться в ремонте. Все это привело

---

<sup>1</sup> Закон Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»

к расширительной трактовке статьи 16 закона о приватизации как обязанности органа местного самоуправления отремонтировать *все* многоквартирные дома на территории муниципального образования.<sup>1</sup>

Изменение отношения как населения, так и представителей органов власти и органов местного самоуправления к вопросу ответственности за проведение капитального ремонта многоквартирных домов весьма актуальная и непростая задача. Новый подход, установленный Жилищным кодексом, заключается в том, что все собственники помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме несут ответственность за обеспечение его надлежащего состояния и участвуют в финансировании ремонта общего имущества пропорционально их долям в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Органы местного самоуправления:

- участвуют в финансировании капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в доле, относящейся к муниципальным жилым (и нежилым) помещениям в данном доме (пропорциональной площади помещений, находящихся в муниципальной собственности);
- исполняют обязанность по проведению (финансированию) капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в доле, относящейся к приватизированному жилую по-

---

<sup>1</sup> Если рассмотреть глубже вопрос об обязательствах по капитальному ремонту многоквартирного дома в законе о приватизации, то существование статьи 16 в нем было в какой-то мере оправдано в период до 1994 года, так как объектом приватизации согласно этому закону было только жилое помещение, следовательно, то, что позднее стало называться «общим имуществом в многоквартирном доме», оставалось собственностью бывшего наймодателя. Ситуация изменилась, когда сначала Временным положением о кондоминиуме, а затем частью первой Гражданского кодекса Российской Федерации (введенной в действие с 1 января 1995 года) было установлено, что собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме: общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры. Таким образом, с 1994 года право собственности на общее имущество в многоквартирном доме перешло от бывшего наймодателя (чаще всего муниципального образования) к собственникам квартир в доме, соответственно, к ним должно было перейти и бремя содержания общего имущества. Но необходимые изменения не были внесены в закон о приватизации ни в 1994, ни в 1995, ни в 2005 году, когда был введен в действие новый Жилищный кодекс Российской Федерации. Таким образом, законодатель, определив, что государство или муниципальное образование, передавая бесплатно в частные руки имущество, имеющее значительную рыночную стоимость (как показала жизнь, даже в домах, нуждающихся в капитальном ремонте), обязаны осуществить капитальный ремонт дома, был весьма непоследователен.

мещению, ранее находившемуся в муниципальной собственности и в котором продолжают проживать приватизировавшие его граждане, если возникновение этой обязанности в отношении бывшего нанимателя было установлено при приватизации (договором о приватизации) или позднее (решением суда);

- проводят (финансируют) капитальный ремонт помещений и другого недвижимого имущества, находящихся в муниципальной собственности;

Предоставление средств местных бюджетов на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, которое не связано с выполнением органами местного самоуправления перечисленных выше обязанностей, является **оказанием бюджетной помощи** и должно осуществляться в рамках специальных муниципальных программ. Согласно законодательству бюджетные средства предоставляются управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам в виде субсидии в соответствии с порядком, установленным муниципальным правовым актом (статья 165 ЖК РФ, статья 78 Бюджетного кодекса РФ).

### **Источники финансирования капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов**

**Финансовые ресурсы**, которые могут быть использованы собственниками помещений для капитального ремонта/модернизации общего имущества в многоквартирном доме, - это, прежде всего, средства самих собственников помещений, заемные средства (в том числе банковские кредиты), а также бюджетные субсидии и другие средства (например, доходы от сдачи в аренду отдельных объектов общего имущества и доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья).

**Средства собственников помещений** могут вноситься на капитальный ремонт:

- в составе **ежемесячной платы** за содержание и ремонт жилого помещения (*фактически, это плата за содержание общего имущества в многоквартирном доме*) или в составе **взносов** членов товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского коопера-

тива<sup>1</sup>;

- **разово** (единовременно), в том числе как дополнение к ежемесячно вносимым платежам/взносам для выполнения какого-то конкретного ремонта (**целевой платеж /взнос**).

Поскольку на протяжении почти двух десятков лет в капитальный ремонт, а тем более в модернизацию многоквартирных домов не вкладывались практически никакие средства (муниципалитеты не делали это потому, что не было денег на эти цели в местных бюджетах, а собственники помещений – потому что не считали это своей обязанностью), проблема капитального ремонта многоквартирных домов достигла уровня, при котором возложить ее решение целиком на собственников помещений невозможно ни с политической, ни с социальной точки зрения, поэтому особое значение приобретают различные целевые программы, в рамках которых на проведение капитального ремонта предоставляются **бюджетные средства**. При этом актуальной задачей является разработка и применение новых механизмов использования бюджетных средств на эти цели, соответствующих Жилищному кодексу.

В чем же заключаются эти **новые подходы к использованию бюджетных средств** для финансирования капитального ремонта многоквартирных домов? В обобщенном виде их можно сформулировать следующим образом:

1) органы местного самоуправления не должны подменять собой собственников помещений в принятии решений о проведении капитального ремонта, напротив, механизм предоставления бюджетных средств должен стимулировать собственников жилья принимать самостоятельные решения о проведении ремонта;

2) бюджетные средства должны предоставляться только на условии софинансирования расходов на капитальный ремонт со стороны собственников помещений;

3) бюджетные средства должны предоставляться на основе заявительного порядка (заявитель – товарищество собственников жилья или управляющая домом организация должны действовать в соответствии

---

<sup>1</sup> Размер платы за капитальный ремонт устанавливается решением общего собрания собственников помещений или органами управления товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива

с решением общего собрания собственников помещений в рамках предоставленных полномочий);

4) насколько это возможно, предоставление бюджетных средств должно стимулировать не просто проведение капитального ремонта (восстановление исходного состояния), а модернизацию, направленную на ресурсосбережение в многоквартирных домах;

5) в случае ограниченности бюджетных средств, их предоставление должно осуществляться на конкурентной основе с использованием заранее объявленных критериев отбора получателей бюджетной помощи.

Первым шагом к разработке и использованию нового механизма предоставления бюджетных средств на проведение капитального ремонта можно считать принятие Федерального закона № 185-ФЗ<sup>1</sup> и создание государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – Фонд), призванного оказать финансовую поддержку субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям, которые затем в рамках адресных муниципальных (и региональных) программ могут предоставлять субсидии на проведение капитального ремонта многоквартирных домов товариществам собственников жилья (и другим объединениям собственников помещений в многоквартирных домах) и выбранным собственниками управляющим организациям.

Необходимо подчеркнуть, что за счет средств Фонда обязательно долевого финансирования из бюджетов субъектов Российской Федерации (и/или муниципальных образований) полностью решить проблему не удастся<sup>2</sup>, поэтому, как показывает опыт других стран с переходной экономикой, необходимо обеспечить привлечение к финансированию капитального ремонта и модернизации многоквартирных до-

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 21 июля 2007 г. N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства"

<sup>2</sup> Примем, что общая финансовая потребность на капитальный ремонт многоквартирных домов с общей площадью 1 млрд. м<sup>2</sup> составляет приблизительно 5000 млрд. руб. (из расчета 5 тыс. руб./м<sup>2</sup>). Если в период 2008-2011 г.г. (срок действия Фонда) провести около 30 % от требуемого объема ремонтов, это потребует около 1500 млрд. руб.

Средства Фонда содействия реформированию ЖКХ, которые планируется направить на капремонт, - 145 млрд. руб. Если принять, что средства субъектов Российской Федерации и муниципальных образований на доленое финансирование капитального ремонта составят 40 % от средств Фонда (95 млрд. руб.), а средства собственников помещений - 10 % от предоставляемых бюджетных средств (приблизительно 25 млрд. руб.), то потребность в дополнительных финансовых ресурсах достигает 1235 млрд. руб.

мов четвертый финансовый источник – *кредиты коммерческих банков*.

При привлечении кредитных ресурсов для ремонтов и модернизации многоквартирных домов возникают следующие проблемы:

- у товарищества собственников жилья нет своего имущества, которое можно было бы использовать в качестве гарантии возврата кредита, а собственники квартир не хотят закладывать свои квартиры в обеспечение кредита товарищества или давать поручительства за других собственников помещений, поэтому необходимы меры, обеспечивающие доступность кредитов для собственников квартир (через ТСЖ или управляющие организации) и снижающие риски банков;
- товарищество собственников жилья с точки зрения банков не является надежным заемщиком, так как согласно российскому законодательству оно может (и должно) быть ликвидировано, если в результате выхода из товарищества части собственников помещений количество голосов, принадлежащих членам товарищества, становится менее пятидесяти процентов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Управляющие организации в глазах банков в этом смысле имеют определенные преимущества, хотя способ управления многоквартирным домом решением общего собрания собственников помещений может быть изменен в любое время, а договор управления, заключенный с управляющей организацией, может быть расторгнут (или не продлен на новый срок);
- кредит – это дорогие деньги, поэтому необходимы меры, удешевляющие кредиты для собственников жилья, чтобы повысить их привлекательность в сравнении с длительным накоплением средств на крупные ремонты.

Если оставить в стороне несовершенство российского законодательства о товариществах собственников жилья, то решающими факторами для привлечения кредитных ресурсов в сферу капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов являются, с одной стороны, обеспечение более дешевых кредитов для собственников жилья и их товариществ (например, через субсидирование процентных ставок) и, с другой стороны, снижение рисков коммерческих банков (например, путем предоставления гарантий по кредитам товариществ собственников жилья и управляющих организаций). И тот и другой

механизм обеспечения доступности кредитных средств для товариществ собственников жилья во многом создается государством. В России пока необходимость разработки подобных мер поддержки только обсуждается.

### ***Кто принимает решение о проведении капитального ремонта многоквартирного дома и обеспечивает его проведение?***

Жилищный кодекс Российской Федерации относит принятие решения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома к компетенции собственников помещений (как совместных собственников общего имущества):

- принятие решения о ремонте общего имущества, реконструкции многоквартирного дома является компетенцией общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (статья 44 ЖК РФ) вне зависимости от способа управления данным домом;
- решение о ремонте принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (статья 46 ЖК РФ);
- решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт принимается с учетом предложения управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений (статья 158 ЖК РФ).

Реализация принятого собственниками решения о проведении капитального ремонта является задачей лица/лиц или организации, управляющей многоквартирным домом.

В связи с тем, что процесс реального вовлечения собственников жилья в управление общим имуществом в многоквартирном доме фактически только начался, до последнего времени ситуация с проведением капитального ремонта складывалась следующим образом:

- решение о капитальном ремонте продолжали принимать органы местного самоуправления по предложениям, главным образом, муниципальных управляющих организаций, утверждая титульные списки многоквартирных домов для капитального

ремонта (исходя из технического состояния домов и возможностей местного бюджета);

- размер платы за капитальный ремонт или вообще не устанавливался (потому что согласно ЖК РФ ее должны установить сами собственники помещений каждого отдельного дома на общем собрании, а эти собрания не проводятся) или устанавливался решением органов местного самоуправления как некий усредненный «общегородской тариф». В первом случае все расходы по капитальному ремонту целиком ложились на местный бюджет. Во втором деньги собственников всех многоквартирных домов через единый расчетно-кассовый центр собирались в некий «городской фонд», из которого осуществлялось финансирование капитального ремонта домов согласно утвержденному титульному списку, то есть собственники оплачивали ремонт чужого имущества. Если средства собственников попадают на счета управляющих организаций и не расходуются в течение года (потому что ремонт не планировался), они становятся прибылью этих организаций;
- подрядные организации для выполнения работ по капитальному ремонту выбирались уполномоченной администрацией города структурой, что не способствовало развитию рынка жилищных услуг, а собственники не могли контролировать ни объем, ни качество работ.

Федеральный закон № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» определил ключевые моменты нового порядка предоставления бюджетных средств на капитальный ремонт многоквартирных домов, соответствующий нормам Жилищного кодекса:

- решение об участии в муниципальной адресной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (общим собранием членов товарищества собственников жилья), которое также утверждает смету расходов на капитальный ремонт;
- общее собрание собственников помещений (общее собрание членов товарищества собственников жилья) принимает решение о долевом финансировании капитального ремонта за счет средств собственников помещений (средств товарищества

собственников жилья) – не менее 5 % от предоставляемых средств;

- получателями бюджетных средств являются товарищества собственников жилья (жилищные, жилищно-строительные кооперативы и иные специализированные потребительские кооперативы) и управляющие организации, выбранные собственниками помещений, которые затем самостоятельно привлекают подрядные организации для проведения капитального ремонта.

Реализация Федерального закона № 185-ФЗ может реально содействовать запуску нового механизма финансирования капитального ремонта, при котором активная роль в организации капитального ремонта будет принадлежать самим собственникам помещений и уполномоченным ими организациям, а прямое вложение бюджетных средств уступит место мерам поддержки собственников жилья.

### **Порядок финансирования капитального ремонта**

С изменением системы управления жилищным фондом – переходом на управление каждым многоквартирным домом как отдельным объектом недвижимости, принадлежащим конкретным собственникам, особое значение приобретает разработка плана управления многоквартирным домом, направленного на достижение целей управления, определенных собственниками помещений. Частью плана управления многоквартирного дома является программа его ремонта и модернизации. Срок реализации программы ремонта зависит от фактического технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, а также от финансовых возможностей собственников помещений и возможности привлечения средств из различных источников.

При планировании программы ремонта собственники помещений могут принимать решения:

- 1) о единовременном проведении комплексного капитального ремонта, включающего весь перечень требуемых работ;
- 2) о поэтапном проведении ремонтов с определением срока и состава работ для каждого этапа.

Обычно программа ремонта и модернизации многоквартирного дома рассчитана на несколько лет. Для подготовки программы ремон-

та существенное значение имеет не только учет необходимости и важности отдельных видов ремонтов, но и принятие финансовых решений, которые должны учитывать как возможности собственников, так и оценку экономической эффективности вкладываемых в ремонт средств (окупаемости затрат, например, за счет экономии средств на текущее обслуживание многоквартирного дома и устранение аварийных ситуаций, а также за счет снижения потребления коммунальных ресурсов). Финансовые решения включают и выбор собственниками помещений эффективного способа (порядка) финансирования программы ремонтов (и отдельного вида дорогостоящего ремонта). В данном пособии (Приложение 4) приведен пример планирования программы ремонта многоквартирного дома и выбора способа финансирования отдельных видов ремонта одним из словацких товариществ собственников квартир.

В российской практике до недавнего времени, пока капитальный ремонт многоквартирных домов проводился по решению органов местной власти за счет бюджета и частично из средств, получаемых от населения путем включения в плату за жилое помещение и коммунальные услуги платы на капитальный ремонт, механизм финансирования капитального ремонта соответствовал русской поговорке «с миру по нитке – бедному рубашка». То есть средства, получаемые от собственников помещений во всех многоквартирных домах в муниципальном образовании, расходовались на ремонт ограниченного числа многоквартирных домов, включенных решением органов местного самоуправления в титульный список капитального ремонта (при этом собственники квартир не задумывались о том, сколько средств нужно на ремонт их дома, как их обеспечить, они только ждали, когда им сделают ремонт, в лучшем случае «обивали пороги» администрации, добиваясь включения дома в программу ремонта). Эту же практику унаследовали управляющие организации, получившие от муниципалитетов в управление многоквартирные дома. Такой порядок финансирования, когда средства собственников помещений одного дома расходуются на ремонт другого дома, являющегося имуществом других собственников, противоречит основному принципу законодательства: «собственник имущества содержит его за свой счет».

В изменившейся системе управления жилищным фондом организация, управляющая многоквартирным домом, должна обосновать и предложить собственникам наиболее экономически оправданный по-

рядок (механизм) финансирования программы ремонта или ее отдельных мероприятий, а собственники - принять взвешенное решение.

**Механизмы финансирования** капитального ремонта, которые могут быть выбраны собственниками, условно можно разделить на следующие виды:

1. **Накопление собственных средств собственников помещений** (за счет установленной платы на капитальный ремонт в составе ежемесячно вносимых собственниками помещений платежей/взносов) до тех пор, пока сумма накопленных средств не будет достаточной для финансирования ремонта.

2. **Единовременное внесение собственниками помещений целевого платежа/взноса**, размер которого обеспечивает финансирование требуемого ремонта.

3. **Привлечение средств сторонней организации** (управляющей или подрядной) с **возмещением ее затрат** на проведение капитального ремонта по договоренности **в рассрочку** (обычно при условии авансирования части стоимости капитального ремонта до его начала за счет средств собственников помещений).

4. **Кредитование в банке** для выполнения капитального ремонта с последующим возвратом кредита за счет ежемесячно вносимой платы за капитальный ремонт (необходимо отметить, что для получения кредита обычно заявитель должен располагать собственными средствами в размере 10-30 % стоимости капитального ремонта, которые должны быть предварительно накоплены или собраны путем целевого платежа/взноса).

5. **Комбинация** различных механизмов финансирования.

Каждый из перечисленных механизмов финансирования может одновременно сочетаться с получением средств из других источников (например, **бюджетных средств** поддержки собственников жилья - субсидий). Охарактеризуем отдельные механизмы финансирования имеют свои особенности и ограничения для разных способов управления многоквартирным домом.

**Способ накопления средств на капитальный ремонт** может быть использован, главным образом, если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья (или другое объединение собственников помещений), поскольку, в соответствии с Жилищным кодексом (статья 145), товарищество по решению общего собрания его

членов может создать специальный фонд на восстановление и общего имущества в многоквартирном доме, а средства, аккумулируемые товариществом на будущие ремонты, не облагаются налогом на прибыль. Направление средств в специальный фонд товарищества на восстановление и ремонт общего имущества может не требовать принятия общим собранием членов товарищества решения о конкретном виде и сроке ремонта, а иметь общее целевое назначение (хотя, конечно, любая конкретизация желательна для возможности осуществлять контроль за этими средствами со стороны собственников помещений).

При управлении многоквартирным домом непосредственно собственниками помещений без создания ими юридического лица накопление средств на капитальный ремонт, скорее всего, возможно только каждым из собственников помещений отдельно и тем способом, который каждый из них признает для себя приемлемым. Этим способом накопления средств на будущий ремонт практически невозможно управлять. Внесение всеми собственниками средств на капитальный ремонт на счет в банке, открытый кем-то одним из собственников, вряд ли большинство сочтет разумным, поскольку эти средства формально становятся собственностью данного собственника и их сохранность и целевое использование практически не удастся контролировать.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией (УО) накапливать средства на капитальный ремонт за счет платы по договору управления невозможно, поскольку эта плата в соответствии с законодательством – это возмещение расходов на содержание и ремонт дома, понесенных УО. Таким образом, средства, поступившие от собственников помещений на счет УО, являются средствами данной организации. Та, часть средств, которую УО не израсходовала на конец финансового года, будут считаться прибылью УО и облагаться налогом. Поэтому при данном способе управления собственники помещений и УО в договоре должны установить конкретный вид ремонта, который собственники поручают, а УО обязуется выполнить, срок проведения ремонта и размер УО организации до начала ремонта, являясь не «накоплением», а авансами на запланированный ремонт, а после проведения ремонта – как возмещение расходов, понесенных управляющей организацией. Если ремонт в соответствии с договором управления запланирован на следующий финансовый год, средства, выплаченные собственниками помещений авансом, уменьшатся на сумму налога на прибыль, уплаченного УО. Это обстоятельство, а

также отсутствие у собственников помещений уверенности в сохранности и целевом использовании средств, которые они вносят на счет УО для оплаты будущего ремонта, делает способ «накопления» средств на счете УО неприменимым при данном способе управления.

В целом, говоря о целесообразности накопления собственных средств собственников помещений для проведения капитального ремонта, необходимо отметить, что длительность накопления средств зависит от требуемой суммы и финансовых возможностей собственников в отношении размеров ежемесячных платежей. Использование для финансирования капитального ремонта средств собственников помещений (выделяемых из ежемесячной платы/взносов и единовременных разовых целевых взносов/платежей) не обременяет финансирование ремонтов дополнительными затратами (например, выплатой процентов по кредиту). Но накопление средств собственников в фонде ремонта (на банковском счете товарищества собственников жилья) может быть экономически оправдано, скорее, для выполнения текущих ремонтов и при поэтапном (в течение ряда лет) проведении среднего по размерам финансирования работ по капитальному ремонту, когда период накопления средств на выполнение одного вида ремонта не превышает одного-двух лет, чтобы минимизировать потери от инфляции. При таком механизме финансирования процесс обновления дома займет длительное время, в течение которого собственники почти постоянно будут жить в условиях ремонта. Провести же единовременно комплексный капитальный ремонт только за счет собственных средств собственники вряд ли сумеют – либо копить придется слишком долго, либо ежемесячные взносы будут очень большими. Длительное накопление средств на проведение крупного ремонта/модернизации приводит к их «замораживанию» и обесцениванию за счет инфляции, а также увеличению расходов на ремонт за счет опережающего инфляцию роста цен на строительные-ремонтные работы. Решение о долгосрочных сбережениях имеет значительные риски, связанные как с оценкой изменения уровня инфляции, так и политики банков в области изменения процентных ставок по сберегательным вкладам. Необходимо принимать во внимание также и то, что в период накопления средств на капитальный ремонт дом будет продолжать ветшать, затраты на его текущее техническое обслуживание и устранение аварий будут увеличиваться из-за возрастающего износа инженерных коммуникаций и оборудования, а собственники будут продолжать жить в плохих условиях.

Возможность обеспечения финансирования средних и крупных ремонтов *за счет единовременных целевых сборов* целиком зависит от финансовых возможностей и желания собственников принять такое решение. Зарубежные специалисты по управлению жильем считают, что прежде чем начинать обсуждать с отдельными собственниками такой способ финансирования ремонтов, рекомендуется оценить доходы собственников, определить структуру домашних хозяйств (семей) в доме по размерам доходов, рассчитать затраты на ремонт для отдельных собственников (пропорционально их доле в праве общей долевой собственности) и оценить их приемлемость для отдельных доходных групп домашних хозяйств.

Ориентировочный анализ возможности финансирования капитального ремонта за счет единовременного целевого платежа/взноса должен опираться на знание основной типовой экономической ситуации домашних хозяйств в многоквартирном доме: рискованными или же неплатежеспособными для крупных финансовых затрат домашними хозяйствами можно считать хозяйства пенсионеров (если пенсия служит единственным источником дохода) и безработных, зависящих от социальной помощи, основанной на установленном законом прожиточном минимуме. Нельзя исключить, что и эти домашние хозяйства располагают сбережениями и другими доходами, которые они хотели бы инвестировать в ремонт дома. Но это уже предмет переговоров с конкретными собственниками. Не вызывает сомнений, что для большинства многоквартирных домов в России этот способ окажется неприемлемым.

В условиях ограниченных финансовых возможностей самих собственников помещений весьма привлекательным для них является возможность договориться с управляющей организацией (или подрядчиком) о том, что эта организация выполнит ремонт за собственные средства, а собственники рассчитаются с нею постепенно, внося установленную плату на капитальный ремонт в течение определенного периода.

Возможность *оплаты капитального ремонта в рассрочку* прямо следует из части 2 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации. Согласно этой норме решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финанси-

рования ремонта, *сроках возмещения расходов* и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

Очевидно, что возмещение расходов может быть только после того, как эти расходы уже произведены, при предварительной оплате капитального ремонта многоквартирных домов говорить о возмещении расходов нельзя. Единовременная оплата капитального ремонта многоквартирных домов может происходить как до, так и после проведения ремонта, но в этом случае нет никакого «срока возмещения расходов», потому что возмещение расходов будет осуществляться одномоментно. Поэтому можно с уверенностью полагать, что законодатель предоставил возможность собственникам помещений *в рассрочку* в течение срока, установленного договором управления, оплачивать капитальный ремонт, возмещая расходы, понесенные на него управляющей организацией.

Преимуществом *внесения платы за проведение ремонта в рассрочку* является распределение финансовой нагрузки на собственников помещений на несколько расчетных периодов (определенное число месяцев). Чем период рассрочки больше, тем меньшую долю расходов на капитальный ремонт дома от общей суммы расходов необходимо уплачивать ежемесячно. Собственники помещений, имеющие незначительные доходы, поняв, что возмещение расходов на капитальный ремонт их многоквартирного дома должно осуществляться в течение непродолжительного периода, в течение которого им придется вносить большие суммы, и придя к выводу, что при этом они не смогут оплачивать другие жизненно важные потребности (пища, одежда, коммунальные услуги и т.п.), с высокой степенью вероятности будут голосовать против проведения капитального ремонта. Если таких собственников в многоквартирном доме много (а в домах требующих капитального ремонта чаще всего живут граждане, имеющие низкие доходы), то необходимого квалифицированного большинства голосов решение о проведении ремонта не наберет. Одной из причин отсутствия в России примеров принятия решений о проведении капитального ремонта многоквартирных домов за счет самих собственников является невозможность длительной рассрочки оплаты дорогостоящего (например, комплексного) ремонта. Поэтому способ оплаты в рассрочку может получить широкое распространение в практике.

Этот способ может также применяться товариществом собственников жилья, если оно сможет договориться с подрядной организацией о рассрочке оплаты выполняемого ею ремонта. Теоретически, спо-

соб оплаты ремонта в рассрочку может быть использован и собственниками помещений при непосредственном управлении (хотя и с меньшей вероятностью, чем в случае товарищества), при достижении об этом договоренности с организацией, которая по договору с ними выполняет работы по содержанию и(или) ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Можно предположить, что оплата уже выполненного капитального ремонта, результаты которого налицо, будет производиться более охотно, чем оплата «обещания» провести ремонт в будущем. На момент завершения ремонта собственники будут понимать, какие именно средства потрачены. При предварительной оплате управляющей организации будущего ремонта такая определенность будет отсутствовать. Это будет вызывать сомнения в правильности расчета общей стоимости ремонта и размера предварительных платежей.

Безусловно, продолжительность срока рассрочки не может быть чрезмерно большой, хотя законодательство срок возмещения расходов не ограничивает. Управляющей организации (или ТСЖ) необходимо рассчитывать по договорам с привлеченными подрядными организациями, поставщиками материалов. Но нельзя утверждать, что подрядчики и поставщики не будут соглашаться на определенную рассрочку оплаты по договорам с управляющими организациями или ТСЖ. Чем выше будет конкуренция на рынке подрядных работ и материалов, тем больше будет возможностей договориться о рассрочке их оплаты по договору.

В условиях ограниченной конкуренции на рынке подрядных работ возможности предоставления собственникам помещений рассрочки по оплате расходов на капитальный ремонт зависят от собственных финансовых возможностей управляющих организаций, а также от их возможности получать для своей деятельности кредиты. Ограниченные финансовые ресурсы УО, а также достаточно короткие сроки договоров управления многоквартирным домом (не более чем 5 лет) и возможность их досрочного расторжения при изменении способа управления многоквартирным домом по решению общего собрания собственников помещений вряд ли позволят осуществить крупные ремонты и модернизацию многоквартирных домов только за счет данного механизма финансирования.

В отличие от способа оплаты собственниками помещений капитального ремонта в рассрочку по договоренности с управляющей (или подрядной) организацией, когда собственников не интересует, за счет

каких финансовых ресурсов организация выполняет капитальный ремонт, способ **выполнения капитального ремонта** многоквартирного дома **за счет кредита** предполагает принятие совместного решения о привлечении кредита самими собственниками помещений. Этот способ финансирования капитального целесообразно осуществлять через товарищество собственников жилья (или другое объединение собственников).

Как показывает опыт других стран, **преимущества выполнения капитального ремонта/модернизации** многоквартирного дома **за счет кредита** заключаются в том, что за короткое время техническое состояние дома коренным образом улучшается, собственники жилых помещений и члены их семей начинают жить в более комфортных условиях. Если во время ремонта были выполнены ресурсосберегающие мероприятия, снижается потребление коммунальных ресурсов и доля расходов собственников на оплату коммунальных услуг в общей структуре затрат семей на оплату жилого помещения и коммунальных услуги. Поскольку одновременно снижаются и расходы на текущее техническое обслуживание, ежемесячные платежи по возврату кредита уже оказываются менее тяжелым бременем для собственников. Люди видят достигнутый в ходе капитального ремонта результат и платят за этот результат, поэтому дисциплина платежей собственников обычно улучшается и товарищество собственников жилья (или управляющая организация) не испытывает сложностей с возвратом кредита. Условием применения этого способа является хорошая платежная дисциплина собственников помещений, приемлемость для них размера ежемесячного платежа за капитальный ремонт для погашения кредита и возможность получения кредита на такой срок, в какой он может быть погашен за счет установленного собственниками размера ежемесячного платежа (иначе говоря, кредиты на крупные ремонты будут привлекательны для собственников помещений, если они могут быть получены на срок не менее 5-7 лет).

Необходимость оплаты дополнительных расходов, связанных с получением и обслуживанием кредита, оказывается предпочтительнее, чем потери при длительном накоплении средств на капитальный ремонт.

Без привлечения кредитов на цели капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов невозможно ожидать решения проблемы ветшания жилищного фонда только за счет средств собственников помещений и бюджетной поддержки.

В настоящее время значение *бюджетных субсидий* на капитальный ремонт многоквартирных домов как меры стимулирования активности собственников жилья и как значимого финансового вклада в общую сумму расходов на его проведение трудно переоценить. Многие регионы и муниципальные образования уже имеют опыт предоставления финансовой поддержки товариществ собственников жилья на капитальный ремонт, а реализация Федерального закона № 185-ФЗ делает этот источник и механизм софинансирования широко используемым.

Чрезвычайно большая доля в стоимости капитального ремонта, которая может быть оплачена за счет средств бюджетной субсидии согласно Федеральному закону № 185-ФЗ (до 95 %), может стать действенным стимулом для собственников жилья для принятия решения о проведении дорогостоящего комплексного капитального ремонта, включающего большой набор работ, в том числе мероприятий, направленных на сокращение потребления тепловой энергии в многоквартирном доме. Приведенный в настоящем пособии (Приложение 3) пример планирования порядка финансирования капитального ремонта одного из панельных многоэтажных домов в Санкт-Петербурге дает наглядное представление о тех больших возможностях, которые предоставляются собственникам помещений в рамках региональных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов с участием средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

Сочетание возможных источников финансирования капитального ремонта многоквартирного дома схематично представлено на рисунках 1 и 2.



Рисунок 1. Финансирование капитального ремонта многоквартирного дома, в котором создано ТСЖ



Рисунок 2. Финансирование капитального ремонта при управлении многоквартирным домом управляющей организацией

## **Долевое финансирование капитального ремонта при включении многоквартирного дома в муниципальную адресную программу, принятую в соответствии с Федеральным законом № 185-ФЗ**

В соответствии со статьей 22 Федерального закона № 185-ФЗ если Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства принято решение о предоставлении финансовой поддержки за счет средств Фонда для реализации региональной адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Фонд осуществляет *мониторинг реализации региональной адресной программы*, а высшее должностное лицо субъекта Российской Федерации (руководитель высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации), региональная адресная программа по проведению капитального ремонта многоквартирных домов которого получила финансовую поддержку за счет средств Фонда, ежегодно в сроки и по форме, которые утверждены правлением Фонда, представляют в Фонд:

- 1) отчет о ходе реализации региональной адресной программы и выполнения предусмотренных статьей 14 Федерального закона условий предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда;
- 2) отчет субъекта Российской Федерации о расходовании средств Фонда за прошедший отчетный период.

Достижение каких показателей будет подтверждать успешную реализацию (и полное выполнение) региональной адресной программы (которую Фонд рекомендует принимать на срок в один год)? Можно с уверенностью утверждать, что это будет завершение капитального ремонта (выполнение запланированного перечня и объема работ по капитальному ремонту) всех многоквартирных домов, включенных в региональную программу, использование на финансирование капитального ремонта предоставленных Фондом средств, а также средств, предусмотренных на долевое финансирование региональной программы в региональном и (или) местных бюджетах. Но Федеральный закон № 185-ФЗ в качестве обязательного условия предоставления из средств Фонда финансовой поддержки на проведение капитального ремонта требует  *долевого финансирования*  за счет средств товариществ собственников жилья (жилищных, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов) либо средств собственников помещений в многоквартирном

доме. Поэтому можно предполагать, что региональная адресная программа не будет считаться завершенной до тех пор, пока внебюджетные средства долевого финансирования не будут израсходованы (то есть не поступят подрядным организациям в качестве оплаты за выполненные и принятые работы по капитальному ремонту) в требуемом законом (и запланированном утвержденной региональной адресной программой) объеме.

В связи с этим (хотя Федеральный закон № 185-ФЗ не выдвигает этого в качестве условия получения средств финансовой поддержки) и субъект Российской Федерации, и муниципальное образование, участвующее в региональной адресной программе по проведению капитального ремонта, заинтересованы в том, чтобы включать в муниципальные программы многоквартирные дома таких будущих получателей средств финансовой поддержки, в отношении которых они достаточно уверены, что не возникнет проблем с выплатой требуемой доли внебюджетного финансирования капитального ремонта. Каким образом потенциальные получатели субсидий (ТСЖ, управляющие организации) могут показать органам местного самоуправления свою способность осуществить софинансирование капитального ремонта в требуемом объеме к необходимому сроку? Или подтвердить, что у них уже есть требуемая сумма, или представить такой утвержденный собственниками помещений на общем собрании порядок финансирования капитального ремонта, который бы демонстрировал каким образом (за счет ежемесячной платы/взносов и/или единовременных платежей/взносов) и к какому сроку они будут располагать необходимыми средствами. Хочется подчеркнуть, что предоставление товариществом собственников жилья или управляющей организацией порядка финансирования капитального ремонта (за счет средств ТСЖ или средств собственников помещений) не является согласно Закону № 185-ФЗ условием, необходимым для включения многоквартирного дома в муниципальную адресную программу, но может использоваться органами местного самоуправления как один из критериев при отборе многоквартирных домов в адресный перечень программы.

В соответствии с Федеральным законом № 185-ФЗ (часть 8 статьи 20) **порядок выплаты** товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо собственниками помещений в многоквартирном доме **средств на доленое финансирование**

**капитального ремонта** многоквартирного дома определяется органом местного самоуправления. В том числе закон позволяет определить **порядок, предусматривающий возможность предоставления рассрочки выплаты таких средств.**

Какой порядок выплаты внебюджетных средств на долевое финансирование капитального ремонта могут установить органы местного самоуправления? Очевидно, что в наибольшей степени риск того, что товарищества и собственники помещений не внесут требуемые по закону средства, уменьшается, если органы местного самоуправления установят порядок, при котором товарищества собственников жилья (другие объединения собственников помещений) и управляющие организации, выбранные собственниками помещений в многоквартирном доме, **до принятия решения о предоставлении субсидии на капитальный ремонт многоквартирного дома (или до перечисления бюджетных средств)** предоставят подтверждение того, что средства долевого финансирования в требуемом объеме **уже имеются.** Это означает, что в общем случае внебюджетные средства должны быть собраны в период от включения многоквартирного дома в муниципальную адресную программу до принятия органом местного самоуправления решения о распределении между многоквартирными домами средств бюджетной поддержки (принимается в течение четырнадцати дней со дня получения средств бюджета субъекта Российской Федерации, полученных за счет средств Фонда и предусмотренных в бюджете субъекта Российской Федерации на долевое финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов). Продолжительность этого периода зависит от того, насколько быстро принимаются муниципальная и региональная программы, от времени рассмотрения Фондом заявки субъекта Российской Федерации на предоставление финансовой поддержки (не более тридцати дней) и времени прохождения средств Фонда (и средств регионального бюджета) до местного бюджета. Такой период может быть достаточно коротким (например, три месяца). Следовательно, порядок, требующий обеспечить внебюджетную долю финансирования до принятия решения о предоставлении субсидии на капитальный ремонт многоквартирного дома (или до перечисления бюджетных средств) может поставить в тяжелые условия собственников помещений в случае, если они на общем собрании примут решение о проведении комплексного капитального ремонта, стоимость которого достаточно высока, поэтому даже минимальная пятипроцентная доля софинансирования ремонта потре-

бует от каждой семьи в короткий срок внести достаточно крупную сумму (например, 10-20 тыс. руб.). Как следствие, собственники помещений не будут принимать решения о проведении комплексного ремонта, а ограничатся выполнением одной-двух самых насущных работ.

Используя возможности, предоставленные Законом № 185-ФЗ, органы местного самоуправления вправе установить более щадящий для собственников помещений порядок выплаты внебюджетной доли финансирования капитального ремонта, например, допускающий выплату этих средств в рассрочку (поэтапно). Например, можно установить минимально необходимые доли от требуемого объема средств к определенным срокам: первая часть средств должна иметься до принятия решения о предоставлении субсидии на капитальный ремонт многоквартирного дома, вторая – не позднее определенного числа месяцев после перечисления бюджетных средств на отдельный счет товарищества собственников жилья или управляющей организации; а остаток средств – не позднее фиксированного числа месяцев после перечисления бюджетных средств. Последний срок, к которому должна быть полностью собрана необходимая доля внебюджетных средств (и выплачена за произведенный капитальный ремонт), и является продолжительностью рассрочки, которая может быть предоставлена органом местного самоуправления товариществу собственников жилья или собственникам помещений в многоквартирных домах. Как вариант, органы местного самоуправления могут установить только предельную продолжительность рассрочки для сбора внебюджетных средств софинансирования капитального ремонта многоквартирного дома в рамках муниципальной программы.

Установленная муниципальным образованием продолжительность рассрочки будет в значительной степени влиять на срок завершения муниципальной (и соответственно региональной) программы, а если рассрочка позволяет завершить выплату внебюджетных средств после окончания работ по капитальному ремонту, то именно продолжительность рассрочки будет непосредственно определять срок завершения муниципальной и региональной адресных программ по проведению капитального ремонта. Поэтому, устанавливая возможную продолжительность рассрочки, органы местного самоуправления будут вынуждены найти приемлемый компромисс между стремлением создать более благоприятные условия финансирования капитального

ремонта для собственников жилья и стремлением в разумный срок завершить и отчитаться об исполнении муниципальной программы перед субъектом Российской Федерации, а тот, в свою очередь, перед Фондом. Необходимо помнить, что неисполнение требования Закона в части доли внебюджетного финансирования региональной программы может стать причиной приостановки предоставления финансовой поддержки субъекту Российской Федерации. В связи с этим субъект Российской Федерации может рекомендовать муниципальным образованиям – участникам региональной программы предельную продолжительность рассрочки по выплате доли внебюджетного финансирования капитального ремонта многоквартирных домов в рамках региональной программы. Представляется, что устанавливаемый период рассрочки может быть до 12 месяцев.

Необходимо подчеркнуть, что срок рассрочки выплаты товариществом собственников жилья или собственниками помещений в многоквартирном доме средств долевого финансирования капитального ремонта не имеет отношения к сроку оплаты товариществом собственников жилья или управляющей организацией подрядной организации законченных и принятых работ по капитальному ремонту. Условия оплаты работ, включая срок оплаты, являются предметом договоренности сторон и отражаются в договоре подряда.

Поскольку в настоящее время федеральное законодательство не предусматривает предоставление собственникам помещений с низкими доходами субсидий на оплату капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, субъект Российской Федерации или органы местного самоуправления муниципального образования могут дополнительно принять порядок финансовой поддержки малообеспеченных собственников помещений в многоквартирном доме, включенном в муниципальную и региональную адресные программы по проведению капитального ремонта. Это должна быть отдельная программа, не связанная с федеральными правилами предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14.12.2005 г. № 761. Финансирование расходов на предоставление субсидий малообеспеченным собственникам помещений будет осуществляться, соответственно, из местного бюджета и/или регионального бюджета. Выполнение функций по предоставлению субсидий можно

возложить на уполномоченные органы по предоставлению субсидий на оплату жилого помещения и коммунальные услуги.

Исполнение требования Федерального закона № 185-ФЗ об обязательном софинансировании капитального ремонта многоквартирного дома, включенного в региональную адресную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, в размере не менее чем пять процентов общего объема средств, предоставляемых на проведение капитального ремонта многоквартирного дома в соответствии с данным Федеральным законом (пункт 2 части 6 статьи 20), имеет **особенности, связанные со способом управления многоквартирным домом**. Они заключаются в том, что:

- 1) в случае, если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья (жилищный, жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив), долевое финансирование капитального ремонта многоквартирного дома осуществляется **за счет средств юридического лица** – товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;
- 2) в случае если многоквартирным домом управляет выбранная собственниками помещений управляющая организация (то есть собственники помещений не создали собственного юридического лица для управления домом), долевое финансирование капитального ремонта многоквартирного дома осуществляется **за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме**.

Товариществу собственников жилья, формально, не должны задавать вопросы о том, каким образом оно обеспечило средства для требуемого долевого финансирования, поэтому у ТСЖ как юридического лица есть возможность использовать средства, полученные самыми разными способами: например, те, которые, возможно, накапливались за счет ежемесячных взносов собственников платежей в течение любого времени до принятия решения об участии в муниципальной адресной программе, а также средства, поступившие как единовременные целевые взносы для ремонта в рамках муниципальной (региональной) программы, а, кроме того, средства от хозяйственной деятельности, направленные по решению собственников в фонд ремонтов, или средства кредита. Главное для повышения шансов включения в муниципальную программу в условиях конкуренции с другими заяв-

вителями – это продемонстрировать органу местного самоуправления (при подаче заявки на включение многоквартирного дома в муниципальную адресную программу или позже, в зависимости от установленного порядка отбора многоквартирных домов в муниципальную адресную программу и порядка предоставления субсидии на капитальный ремонт), что средства в требуемом объеме уже есть на расчетном счете (специальном субсчете) товарищества или что есть часть средств, а остальные будут к нужному моменту обеспечены и как именно (например, составить график ежемесячного поступления средств за счет установленной платы на капитальный ремонт в размере, утвержденном решением общего собрания членов товарищества, показывающий к какому сроку будет собран необходимый объем средств).

Соответственно, товарищество собственников жилья (другое объединение собственников помещений в многоквартирном доме) может предложить общему собранию собственников помещений (общему собранию членов товарищества) на выбор несколько вариантов порядка долевого финансирования капитального ремонта, а именно:

а) установление в составе ежемесячного взноса платы на капитальный ремонт на период \_\_\_\_\_ месяцев, начиная с \_\_\_\_\_ (например, начиная с месяца принятия решения общим собранием или с месяца включения многоквартирного дома в муниципальную программу) и до \_\_\_\_\_ (продолжительность периода зависит от установленного органом местного самоуправления порядка выплаты средств внебюджетного финансирования), в размере \_\_\_\_\_ (должен обеспечить необходимый объем финансирования) в расчете на один квадратный метр общей площади помещения каждого собственника;

б) установление единовременного целевого взноса на проведение капитального ремонта в размере \_\_\_\_\_ в расчете на один квадратный метр общей площади помещения каждого собственника (должен обеспечивать необходимый объем долевого финансирования), вносимого в срок не позднее \_\_\_\_\_;

в) использование для долевого финансирования капитального ремонта средств фонда ремонтов товарищества в объеме \_\_\_\_\_ и установление дополнительно ежемесячной платы на капитальный ремонт в размере \_\_\_\_\_ в расчете на один квадратный метр общей площади помещения каждого собственника на период \_\_\_\_\_ месяцев, начиная с \_\_\_\_\_ и до \_\_\_\_\_;

г) использование для долевого финансирования капитального ремонта средств фонда ремонтов товарищества в объеме \_\_\_\_\_ и установление дополнительно единовременно целевого взноса на проведение капитального ремонта в размере \_\_\_\_\_ в расчете на один квадратный метр общей площади помещения каждого собственника, вносимого в срок не позднее \_\_\_\_\_;

д) получение товариществом кредита в банке в сумме \_\_\_\_\_ и установление в составе ежемесячного взноса платы за капитальный ремонт в размере \_\_\_\_\_ в расчете на один квадратный метр общей площади помещения каждого собственника (*достаточном для выплаты ежемесячных платежей по кредиту, согласованных с банком*) на период \_\_\_\_\_ месяцев (*до полного погашения кредита*);

е) другое.

В случае, когда в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья (или другое объединение собственников помещений), а для управления домом собственниками помещений выбрана управляющая организация, могут потребоваться доказательства того, что в соответствии с требованием Федерального закона № 185-ФЗ долевое финансирование капитального ремонта **обеспечили именно собственники помещений**, а не юридическое лицо – управляющая организация. То есть управляющая организация должна представить документы, подтверждающие внесение именно собственниками помещений средств, в совокупности обеспечившими требуемый объем долевого финансирования. Следуя букве закона, если для долевого финансирования капитального ремонта будут использованы собственные средства управляющей организации (даже полученные ранее от собственников помещения данного дома) или средства кредита, взятого управляющей организацией под обязательства собственников возместить расходы управляющей организации, то это не будет считаться исполнением требования закона о долевом финансировании капитального ремонта собственниками помещений. Поэтому в случае управления домом управляющей организацией у собственников помещений значительно меньше вариантов по обеспечению своей доли финансирования капитального ремонта, чем в случае, когда в доме создано товарищество собственников жилья. Это следующие варианты:

а) установление ежемесячной платы на капитальный ремонт на период \_\_\_\_\_ месяцев, начиная с \_\_\_\_\_ (*не ранее месяца принятия решения общим собранием собственников помещений об уча-*

сти в муниципальной адресной программе) и до \_\_\_\_\_ (продолжительность периода зависит от установленного органом местного самоуправления порядка выплаты средств внебюджетного финансирования), в размере \_\_\_\_\_ (должен обеспечить необходимый объем финансирования) в расчете на один квадратный метр общей площади помещения каждого собственника;

б) установление единовременного (целевого) платежа на проведение капитального ремонта в размере \_\_\_\_\_ в расчете на один квадратный метр общей площади помещения каждого собственника (должен обеспечивать необходимый объем долевого финансирования), вносимого в срок не позднее \_\_\_\_\_;

в) другой вариант (в том числе, комбинация вариантов «а» и «б»).

Для идентификации платежей собственников помещений на доленое финансирование капитального ремонта многоквартирного дома в рамках муниципальной (региональной) адресной программы по проведению капитального ремонта управляющей организации рекомендуется открыть специальный субсчет, на который будут зачисляться поступающие от собственников помещений целевые средства. В договор управления многоквартирным домом должно быть внесено дополнение (отдельным приложением), устанавливающее права и обязанности собственников помещений в отношении проведения капитального ремонта многоквартирного дома в рамках муниципальной (региональной) адресной программы. Если собственники помещений на общем собрании приняли решение о сборе средств на капитальный ремонт до включения многоквартирного дома в муниципальную программу, должно быть принято решение об использовании этих средств в случае, если дом не будет включен в муниципальную программу или бюджетная субсидия на проведение капитального ремонта предоставлена не будет или будет предоставлена в меньшем размере, чем планируется.

Анализ вариантов финансирования собственниками помещений капитального ремонта многоквартирного дома в рамках муниципальной (региональной) программы по проведению капитального ремонта с использованием средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства в целом выявляет несомненные преимущества наличия в многоквартирном доме товарищества собственников жилья.

**Пример организации принятия решений  
по проведению ремонтов и их финансированию  
Домовладельческое товарищество «Кветна 9 – 15»,  
г. Кошице, Словакия**

**1. Общая информация о многоквартирных домах в Словакии**

**Содержание приватизированного жилья.** Приватизация муниципального жилья в Словакии началась с 1993 года. Цена квартир при приватизации была минимальной, жилье передавалось жителям в том техническом состоянии, в котором находилось на момент приватизации. Государство не возлагало на себя обязательств по его ремонту, но освободило новых собственников на 5 лет от уплаты налога на недвижимость.

Все льготы по оплате жилья и коммунальных услуг были отменены в 1992 году.

Согласно Закону «О собственности на квартиры и нежилые помещения», принятому в 1993 году, собственники квартир каждого многоквартирного дома **обязаны самостоятельно содержать многоквартирный дом, для чего обязаны создать фонд эксплуатации и ремонта дома.** Из этого фонда оплачиваются коммунальные услуги, текущий и капитальный ремонты общего имущества дома.

Государственная жилищная инспекция, выполняющая функции технического контроля со стороны государства, имеет право дать предписание собственникам об устранении недостатков в состоянии дома, при неисполнении - выписать штраф *каждому из собственников помещений.*

**Управление общим имуществом в многоквартирном доме.** Согласно Закону «О собственности на квартиры и нежилые помещения» в Словакии собственники должны выбрать один из способов управления общим имуществом в доме:

- создать домовладельческое товарищество  
или
- заключить договор о передаче функций управления с физическим лицом (управляющим) или юридическим лицом (управляющей компанией).

Для каждого дома существует индивидуальный план работ по содержанию и ремонту общего имущества, основанный на оценке техниче-

ского состояния дома и утвержденный собранием собственников помещений, свои размеры платежей в фонд эксплуатации и ремонта. Для каждого дома ведется отдельный бухгалтерский учет.

При составлении плана работ по содержанию и ремонтам общего имущества в доме задача профессионального управляющего или правления товарищества состоит в том, чтобы предложить собственникам помещений несколько вариантов осуществления ремонта или реконструкции отдельных частей дома, всесторонне обосновать и обсудить их с собственниками, чтобы правильно выбрать приоритеты и эффективно использовать их деньги.

**Финансовые источники ремонтов и реконструкции жилья в Словакии.** Какими финансовыми ресурсами располагают собственники помещений в Словакии для ремонтов и реконструкции своих жилых домов?

Во-первых, это **фонд эксплуатации и ремонта дома**, который создается за счет ежемесячных авансовых взносов собственников помещений.

Во-вторых, это **целевые взносы** собственников помещений для выполнения какого-то конкретного ремонта.

Третий источник – **целевые государственные дотации**, предоставляемые на устранение системных ошибок строительных конструкций и систем.

Четвертый и очень важный источник – **заемные средства** (кредиты и ссуды).

**Согласно экспертной оценке Института жилья (Братислава) за счет комбинации финансовых ресурсов собственников с кредитами и средствами государственной поддержки удастся устранить последствия плохого содержания и запущенности домов и осуществить модернизацию жилья в течение 10 – 15 лет.**

## **2. Описание исходного состояния многоквартирного дома в товариществе «Кветна 9 – 15» (г. Кошице, Словакия)**

Управление домом выполняет товарищество собственников квартир и нежилых помещений, которое было учреждено в 1995 году.

Организационная структура товарищества:

– председатель товарищества: управляет домом согласно

- правление товарищества: уставу; принимает решения по важным вопросам управления;
- ревизионная комиссия: контрольный орган
- общее собрание собственников: высший орган по принятию решений

### ***Технические характеристики дома:***

дом был построен в 1973 году;

конструктивная система панельная, 7 этажей и подвальный этаж с кладовыми, дом линейной конфигурации из 4 секций, модульная сетка несущих стен со стороной 6 м, конструктивная высота этажа – 280 см;

количество квартир – 92, все находятся в собственности граждан;

отапливаемая площадь – 5 410 м<sup>2</sup>;

несущие стены – железобетонные толщиной 14 и 15 см, по требованиям статики были облегчены за счет круглых отверстий, использованных для разводки проводок;

панели перекрытий – железобетонные толщиной 15 см, облегченные за счет продольных пустот, которые использованы для электропроводки;

наружные ограждающие конструкции – силикатные толщиной 30 см, разные по составу (в основном керамзитобетон, шлакобетон, ячеистый бетон). Поверхностный слой панелей – цементный раствор толщиной 3 см с крупнозернистой посыпкой поверхности;

перегородки – железобетонные сборные толщиной 8 см;

кровельная конструкция решена как плоская крыша с наклоном 3° с внутренним водоотводом. Теплоизоляционный слой состоит из полистирола (толщина 5 см), на который были наплавлены гидроизолирующие слои;

технический этаж частично расположен ниже уровня подвального этажа и используется для разводящих сетей (газ, вода, канализация, отопление);

в подвальном этаже размещены кладовые и отдельные помещения для разводящих сетей;

отопление – центральное, система отопления двухтрубная, горячая вода с принудительной циркуляцией. Радиаторы из листового металла. Домовой прибор учета потребления тепла.

### **Технические недостатки, выявленные при приемке дома в управление в 1995 году:**

три года назад крыша была отремонтирована, но ее состояние неудовлетворительное, можно ожидать повторного протекания в квартире верхних этажей;

стыки между панелями повреждены;

входные двери и окна в плохом состоянии, около оконных рам часто затекает вода и повышена инфильтрация воздуха;

входы в дом не закрываются надёжно;

в очень плохом состоянии находятся клапаны на стояках горячей и холодной воды;

электропроводка в общих помещениях повреждена;

на основании отчетов о ревизиях необходим ремонт лифта и светильников;

поверхностная отделка стен – первоначальная, в запущенном состоянии;

на лестницах поврежденные ПВХ профили и в очень плохом состоянии ступеньки входной лестницы в здание;

дом отапливается из центрального источника, снабжение отдельных квартир теплом неравномерное, недостаточно отапливаются квартиры над подвальным этажом и с северной стороны дома на верхнем этаже, вентили на радиаторах не действуют.

### **3. Проект программы ремонтов**

Предложения по ремонту и устранению недостатков были основаны на оценке технического состояния дома, дефектов, выявленных при приемке дома в управление, и сопоставлялись с мнениями и предложениями собственников. Представители товарищества подготовили для обсуждения на общем собрании собственников весь список работ по ремонтам и техническому обслуживанию, включая примерную оценку финансовых потребностей на выполнение работ.

В результате обсуждения собственники приняли следующий список работ и ремонтов с предложениями очередности в зависимости от важности отдельных ремонтов (табл. 1).

**Таблица 1. Список и очередность работ и ремонтов**

Описание	Приоритет (очередность)	Оценка затрат, Ск*
Ремонт водопроводной сети, включая замену вен-	1	35 000

тилей		
Контроль и ремонт лифтов	2	45 000
Контроль электропроводки и ремонт светильников	3	15 000
Контроль оборудования пожарной охраны	4	5 000
Очистка общих помещений дома и окружающей территории	весна/осень	своими силами
Окраска подвальных помещений	5	12 000
Реконструкция наружной лестницы	6	30 000
Реконструкция домофона	7	40 000
Реконструкция телевизионной антенны	8	45 000
Реконструкция и уплотнение окон	9	600 000
Утепление перекрытия над подвалом	10	170 000
Реконструкция входных дверей	11	150 000
Ревизия газопровода и ремонт вентилях	12	25 000
Ревизия электропроводки	13	16 000
Ремонт внутренней лестницы и дверей	14	90 000
Реконструкция крыши (3 варианта): А. Надстройка В. Ремонт плоской крыши С. Низкая стропильная конструкция	15	0 550 000 2,050 000
Замена приборов учета потребления горячей воды	16	110 000
Окраска общих помещений	17	80 000
Проект регулирования и ремонта центрального отопления	18	250 000
Установка квартирных приборов учета и регулирования теплопотребления системы отопления	19	1 600 000
Утепление боковых стен	20	600 000
Оценка затрат (с учетом вариантов реконструкции крыши): А В С		3 918 000 4 468 000 5 968 000
Основное профилактическое ежегодное обслуживание – каждый год		25 000
Профилактический уход и минимальный ремонт оборудования – каждый год		40 000

\* Ск – словацкая крона (в 2003 году \$1 приблизительно равнялся 34,2 Ск или 100 Ск равнялись \$2,92)

Срок реализации отдельных мероприятий программы ремонтов должен согласовываться с финансовыми возможностями и экономическими эффектами, которые принесут отдельные ремонты. Необходимо согласовать политику создания фонда ремонтов и обслуживания дома (определение размера платежей собственников) с возможностями фи-

нансирования посредством кредита (при условии, что ремонт в кредит является более выгодным, чем отсрочка ремонта - из-за влияния инфляции).

Для составления графика проведения ремонтов на достаточно продолжительный период существенное значение имеет не только учет необходимости и важности отдельных ремонтов, но и принятие финансовых решений на основе оценки экономической эффективности по принципу возвратности израсходованных средств (посредством экономии затрат на содержание жилья и коммунальные услуги) и эффективности способов финансирования ремонтов (кредиты, сбережения посредством фонда ремонтов, одноразовые взносы собственников).

Товарищество, учитывая эти факторы, приняло решение:

- в первую очередь, обеспечить те ремонты, которые являются условием безопасности в доме;
- как можно скорее провести основное техническое обслуживание технического оборудования, чтобы предотвратить аварии;
- с как можно более низкими затратами, с приемлемой возвратностью провести ремонты, обеспечивающие экономию энергии, с целью снизить, главным образом, платежи за тепло, и обеспечить отопление в квартирах так, чтобы у всех собственников был одинаковый тепловой комфорт в квартирах;
- постепенно, насколько это позволит создание фонда ремонтов, устранять нарушения строительных конструкций.

#### **4. Обеспечение финансирования, принятие финансовых решений, планирование и проведение ремонтов**

*Таблица 2. Создание и использование средств фонда ремонта и обслуживания дома в 1995-2000 годах*

Доходы	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Переход остатка из предыдущего года		103 000	312 267	575 717	146 213	336 836
Ежемесячные взносы в фонд в размере 5 Ск/м <sup>2</sup> площади квартиры/месяц	108 200	324 600	324 600	324 600	324 600	324 600
Единовременные взносы собственни-				243 450		64 920

ков квартир <sup>1)</sup>						
Проценты по вкладам <sup>2)</sup>		6 400	8 000	5 600	4 800	9 000
Кредиты, ссуды						
Доходы всего	108 200	434 000	644 867	1 149 367	475 613	735 356
Расходы	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Текущие ремонты и обслуживание	5 200	12 304	1 139	17 517	14 215	77 540
Мелкие ремонты		11 887		23 276	124 562	
Средние ремонты		97 542	68 011	44 000		105 570
Крупные ремонты, реконструкции				918 361		
Расходы всего	5 200	121 733	69 150	1 003 154	138 777	183 110
	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Остаток на конец года	103 000	312 267	575 717	146 213	336 836	552 248
в том числе: сберегательный вклад	64 000	80 000	80 000	80 000	150 000	
строительные сбережения <sup>3)</sup>						400 000

<sup>1)</sup> единовременные вклады собственников квартир в 1998 г. = 45 Ск/м<sup>2</sup> площади квартиры  
2000 г. = 12 Ск/м<sup>2</sup> площади квартиры

<sup>2)</sup> годовой срочный вклад с процентной ставкой в 1996 г. – 10 %  
1997 г. – 10 %  
1998 г. – 7 %  
1999 г. – 6 %  
2000 г. – 6 %

<sup>3)</sup> строительные сбережения для случая финансирования ремонта путем строительного кредита.

Товарищество было зарегистрировано 25 июля 1995 г. и собственники квартир договорились, что они будут вносить ежемесячно сумму из расчета 5 Ск/м<sup>2</sup> площади квартиры в фонд ремонта и обслуживания дома. Ежемесячные платежи составили:

с 3-комнатной квартиры площадью 67,78 м<sup>2</sup> – 338,90 Ск (16 квартир)  
с 3-комнатной квартиры площадью 67,21 м<sup>2</sup> – 336,00 Ск (48 квартир)  
с 1-комнатной квартиры площадью 39,26 м<sup>2</sup> – 196,30 Ск (28 квартир)

С 1996 г. ежегодные поступления в фонд ремонтов этих платежей составили 324 600 Ск (общая площадь квартир  $5\,410\text{ м}^2 \times 12 \times 5\text{ Ск/м}^2$  площади квартиры). Впоследствии оказалось, что в связи с техническим состоянием дома платеж в размере 5 Ск/м<sup>2</sup> площади квартиры является недостаточным.

**Этап 1.** За период 1996–1997 г.г. из аккумулированных в фонде ремонта средств в 1996 году финансировались **ремонт водопроводной сети и реконструкция лифтов и освещения** (приоритеты 1, 2, 3), на что было потрачено 97 542 Ск, в 1997 году – **реконструкция наружной лестницы и домофонов** (приоритеты 6, 7), (68 011 Ск) и разные мелкие ремонты и обслуживание общей стоимостью 25 330 Ск.

**Этап 2.** В 1998 году собственники квартир приняли решение решить проблему высокого расхода тепла, поскольку плата за его потребление составляла самую большую статью общих расходов за услуги (в 1996 году плата за тепло составила 53 %, а в 1997 году – 52 % общих платежей за дом). Было принято решение произвести, в первую очередь, **реконструкцию окон и входных дверей и утепление перекрытия над подвальным этажом** (приоритеты 9, 10, 11). Речь шла о финансовых мероприятиях, для которых в фонде ремонтов не было достаточно средств.

Поэтому собственники приняли следующее решение:

<b>общие затраты на реконструкцию окон и дверей и утепление</b>	<b>918 361 Ск</b>
- из фонда ремонтов	674 911 Ск (73,5 %);
- из единовременных взносов собственников квартир в фонд ремонтов	243 450 Ск (26,5 %).

Единовременные взносы собственники решили установить в размере 45 Ск/м<sup>2</sup> площади квартиры. Суммы единовременных взносов собственников:

с 3-комнатной квартиры площадью 67,78 м <sup>2</sup>	3 050,10 Ск (16 квартир)
с 3-комнатной квартиры площадью 67,21 м <sup>2</sup>	3 024,45 Ск (48 квартир)
с 1-комнатной квартиры площадью 39,26 м <sup>2</sup>	1 766,70 Ск. (28 квартир)

После осуществления работ годовая экономия расхода тепла составила 654,84 ГДж, что при цене тепловой энергии 290 Ск /ГДж позволило снизить платежи за тепло на общую сумму 189 902,60 Ск.

**Решение владельцев можно оценить как рациональное, поскольку:**

путем единовременных взносов была обеспечена возможность выполнить мероприятия по экономии тепла как минимум на год раньше, чем это позволили бы средства фонда ремонтов, создаваемые за счет установленных ежемесячных платежей (5 Ск/м<sup>2</sup> площади квартиры);

единовременные взносы окупятся собственникам в течение 1,28 года за счет уменьшения потребления тепла и снижения расходов на его оплату (собственники израсходовали бы почти такую же сумму, которую внесли в виде одnorазового взноса, оплачивая повышенный расход тепла на отопление, который был до проведения данного ресурсосберегающего мероприятия)

**Этап 3.** В 1999 и 2000 годах собственники решили провести **ревизию распределительной газовой сети и сети электроснабжения** (приоритеты 12, 13) с целью обеспечения их безопасной эксплуатации, продолжать текущий ремонт общих помещений (**уход за лестницами и дверями, покраска общих помещений** (приоритеты 14, 17)) и **заменить приборы учета потребления горячей воды** (приоритет 16), которые достигли установленного стандартом срока службы.

Одновременно они решили **увеличить аккумуляцию средств в фонде ремонтов** для обеспечения финансирования следующих крупных ремонтов (реконструкция отопительной системы, ремонт крыши). Поэтому они решили минимизировать не насущные мелкие ремонты, и с 2001 года **повысить платежи в фонд ремонта до 8 Ск/м<sup>2</sup> площади квартиры**. На покраску общих помещений владельцы внесли одnorазовые взносы (по 12 Ск/м<sup>2</sup> площади квартиры).

**Этап 4.** При рассмотрении возможных вариантов **ремонта крыши** (приоритет 15) товарищество в первую очередь ориентировалось на надстройку еще одного этажа с новой крышей. После составления анализа, привлечения лиц, заинтересованных в строительстве дополнительных квартир в доме, переговоров с представителями муниципалитета и остальными партнерами (что было необходимо для получения разрешения на строительство), были подготовлены условия для составления договора о надстройке. Проволочки, связанные с получением заключений, и отрицательная позиция двух собственников квартир в доме привели к тому, что в течение более двух лет вопрос не удавалось решить. По этой причине несколько лиц, заинтересованных

в строительстве, отказались от участия и в конечном итоге собственники вынуждены были посчитать неосуществимым вариант решения проблемы протекания крыши путем надстройки еще одного этажа. По прошествии трех лет на собрании собственников было принято решение отремонтировать поверхность крыши, включая утепление, после накопления средств, что будет обеспечено только после ремонта отопительной системы.

**Этап 5.** В 2000 году владельцы приняли решение о дальнейших шагах по проведению крупных ремонтов общего имущества в доме в соответствии с согласованными приоритетами. На ближайший период в программе был **ремонт распределительной сети отопительной системы, ее регулирования и установка регулирующей аппаратуры на отопительных приборах в квартирах** (приоритеты 18, 19). Согласно примерным оценкам в этом конкретном доме после выполнения указанных ресурсосберегающих мероприятий можно было сэкономить ежегодно 450 ГДж, что при ценах на тепло в 2000 году 390 Ск/ГДж означало экономию в платежах за тепло в размере 175 500 Ск в год. Затраты на проведение реконструкции отопительной системы по приблизительной оценке составляли 1 600 000 Ск и на проектирование - 250 000 Ск. Возвратность этих инвестиций посредством экономии затрат на отопление составляла 10,5 года, что в экономических условиях Словакии, вступающей в Евросоюз, можно было считать экономически приемлемым показателем.

Поскольку данное мероприятие оказывает заметное влияние на снижение в будущем затрат на жилье, в интересах собственников было как можно быстрее произвести реконструкцию отопительной системы. Срок реализации проекта зависит от способности финансировать эту работу (она должна проводиться вне отопительного периода, т.е. в мае – августе). Принципиальное решение собственники должны были принять в 2000 году.

**Правление товарищества оценивало следующие варианты:**

- a. отложить срок реализации проекта до момента, когда будут созданы достаточные ресурсы в фонде ремонтов при размере платежей 8 Ск/м<sup>2</sup> площади квартиры;
- b. повысить ежемесячные платежи в фонд ремонтов так, чтобы проект мог быть реализован не позднее 2002 года;

- с. финансировать проект путем объединения средств фонда ремонтов и одноразовых взносов собственников так, чтобы он был реализован в 2001 году или в 2002 году;
- д. для финансирования использовать кредит банка строительных сбережений.

**Вариант (а):** отложить срок реализации проекта до момента, когда будут созданы достаточные ресурсы в фонде ремонтов при размере платежей 8 Ск/м<sup>2</sup> площади квартиры.

*Таблица 3. Накопление средств в фонде ремонтов при размере платежей 8 Ск/м<sup>2</sup>*

	2001	2002	2003	2004
Остаток фонда ремонтов с прошлого года	552 248	1 048 608	1 556 968	2 075 968
Образование фонда в текущем году	519 360	519 360	519 360	519 360
Проценты по вкладам	42 000	54 000	64 200	76 000
Резерв на текущее ремонты, обслуживание	- 65 000	- 65 000	- 65 000	- 65 000
Остаток фонда ремонтов	1 048 608	1 556 968	2 075 528	2 606 268

При отсрочке срока реализации проекта необходимо учитывать изменение стоимости проекта под влиянием роста цен на соответствующие строительные работы. Эта оценка является в значительной степени проблематичной, поскольку на практике можно использовать скорее более часто встречающийся показатель – развитие инфляции. В этом случае был использован индекс инфляции в 2002 году в размере 6,7 % как средняя величина на период 2001 –2004 г.г.

Стоимость проектирования и реализации проекта:  
 в ценах 2001 года 1 850 000 Ск  
 в ценах 2003 года 2 106 205 Ск  
 в ценах 2004 года 2 247 320 Ск.

Видно, что при этих условиях **проект можно было бы реализовать только в 2004 г.**

Правление товарищества отвергло этот вариант, поскольку отсрочка данного мероприятия на три года: препятствовала бы решению других включенных в план приоритетных ремонтов;

привела бы к непомерному обесцениванию ресурсов фонда ремонтов по отношению к росту цен (проценты по вкладам составляют 236 200 Ск, рост цены реализации проекта 397 320 Ск)

– означала бы отказ от экономии тепла (за три года 1350 ГДж) стоимостью 526 500 Ск (при цене 390 Ск/ГДж).

**Вариант (b):** повысить ежемесячные платежи в фонд ремонтов так, чтобы проект мог быть реализован не позднее 2002 года.

Исходные данные:

срок реализации – 2002 год (окончательный расчет – август 2002 года);  
повышение размера платежей в фонд ремонтов с 2001 года на 75 % по сравнению с установленным размером – до 14 Ск/м<sup>2</sup> площади квартиры;  
цена проекта в ценах 2002 года = 1 973 950 Ск

*Таблица 4. Накопление средств в фонде ремонтов при увеличении размера платежей до 14 Ск/м<sup>2</sup>*

	2001	2002
Остаток фонда ремонтов с прошлого года	552 248	1 438 128
Образование фонда в текущем году	908 880	908 880
Проценты по вкладам	42 000	54 000
Резерв на текущие ремонты, обслуживание	- 65 000	- 65 000
Реализация проекта		- 1 973 950
Состояние фонда ремонтов к концу года	1 438 128	362 058

Этот вариант финансирования правление товарищества считало приемлемым, однако он содержит риск исчерпания ресурсов фонда и недостаточности средств на дату оплаты последнего счета (август 2002 г.).

**Вариант (с):** финансировать проект путем объединения средств фонда ремонтов и одноразовых взносов собственников так, чтобы он был реализован в 2001 году или в 2002 году.

**Вариант (с1):** срок реализации мероприятия – 2001 год

Исходные положения:

размер платежей в фонд ремонта – 8 Ск/м<sup>2</sup> площади квартиры;  
оплата проектных работ – 250 тыс. Ск – в 2000 году.

Остаток фонда ремонта с прошлого года – 302 248 Ск;

Создание фонда до августа 2001 г. – 346 240 Ск;

Резерв на ремонты, обслуживание – 30 000 Ск;

Наличие средств фонда ремонта на 31.08.2001	– 618 488 Ск;
Реализация проекта	– 1 600 000 Ск;
Единовременные взносы собственников	– 981 512
	(или 182 Ск/м <sup>2</sup> площ. квартиры)
Состояние фонда ремонта на 31.12.2001 г.	– 180 120 Ск.

Единовременный взнос собственников (в Ск):

3-комнатной квартиры площадью 67,78 м <sup>2</sup>	12 336 Ск (16 квартир);
3-комнатной квартиры площадью 67,21 м <sup>2</sup>	12 232 Ск (48 квартир);
1-комнатной квартиры площадью 39,26 м <sup>2</sup>	7 145 Ск (28 квартир).

Правление товарищества **не рекомендовало** этот вариант финансирования, поскольку он создал бы чрезмерную нагрузку на семейные бюджеты собственников, которые еще в 1998 году и в 2000 году путем единовременных взносов участвовали в финансировании ремонтов окон и дверей, утеплении перекрытия над подвальным этажом и покраски общих помещений. Однако собственники, отказываясь от этого способа финансирования, отказываются и от немедленного эффекта снижения затрат на отопление квартир и несут дополнительные затраты в связи с ростом цены реализации проекта из-за инфляции.

**Вариант (с2):** срок реализации проекта – 2002 год

Исходные положения :

- размер платежей в фонд ремонта – 8 Ск/м<sup>2</sup> площади квартиры
- оплата проекта – 250 тыс. Ск – в 2002 году.

*Таблица 5. Накопление средств в фонде ремонтов к концу августа 2002 г. (Ск)*

	2001	2002
Остаток фонда ремонта с предыдущего года	552 248	1 048 608
Образование фонда в текущем году	519 360	
Образование фонда к 31.08.2002 г.		346 240
Проценты по вкладам	42 000	
Расходы на ремонты, обслуживание	- 65 000	- 30 000
Состояние фонда ремонта на 31.12.2001 г.	1 048 608	
Состояние фонда ремонта на 31.08.2002 г.		1 364 848

Стоимость реализации проекта в ценах 2002 года	– 1 973 950 Ск
Единовременные взносы собственников	– 609 102
	(или 112,60/м <sup>2</sup> площ.)

Сумма единовременного взноса собственников:

3-комнатной квартиры площадью 67,78 м<sup>2</sup> – 7 632 Ск (16 квартир)

3-комнатной квартиры площадью 67,21 м<sup>2</sup> – 7 568 Ск (48 квартир)

1-комнатной квартиры площадью 39,26 м<sup>2</sup> – 4 421 Ск (28 квартир)

Правление сообщества **не рекомендовало** и этот вариант, поскольку это вызвало бы в семейных бюджетах те же проблемы, что и в варианте (с1). Отсрочка проекта на один год не приведет к значительному снижению одноразовых взносов по причине роста цены под влиянием инфляции. Однако собственникам следовало бы взвесить, не было бы для них выгодным таким образом участвовать в реализации проекта, поскольку их единовременные взносы в фонд ремонта окупились бы посредством снижения платежей за оплату тепла в течение 3,5 лет.

**Вариант (d):** для финансирования использовать кредит банка строительных сбережений.

Исходные положения:

Строительные сбережения по условиям «Первого строительного сбербанка» в 2001 году:

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| – целевая сумма                          | – 1 600 000 Ск                |
| – собственный взнос 50%                  | – 800 000 Ск, октябрь 2001 г. |
| – расходование кредита<br>единовременное | – октябрь 2002 г.             |

Параметры кредита по условиям «Первого строительного сбербанка»:

- |  |  |
|--|--|
| – процентная ставка строительного кредита  | – 4,7%;  |
| – процентная ставка промежуточного кредита   | – 7,5% - 8,9% в зависимости от выбранного тарифного плана; |
| – срок погашения промежуточного кредита в зависимости от выбранного тарифного плана: |  |
| длительный   | до августа 2006 г.   |
| стандартный  | до мая 2005 г.   |
| короткий   | до марта 2004 г.   |

Условия обеспечения для данного конкретного кредита, альтернативы: залоговое право на квартиру/квартиры собственников в размере, достаточном по оценке «Первого строительного сбербанка» (в данном случае, трехкомнатная квартира площадью примерно 70 м<sup>2</sup> достаточна для обеспечения кредита);

договоры о строительных сбережениях в «Первом строительном сбербанке» отдельных собственников квартир, например, если собственники имеют по договору о строительных сбережениях сумму в среднем 8 695 Ск и эту сумму из своего договора отдадут в пользу товарищества в случае невозврата товариществом кредита;

поручительство на основании солидарного обязательства всех собственников квартир - каждый до размера своей доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в доме). «Первый строительный сбербанк» не проверяет бонитет (способность погашения на основе дохода отдельных поручителей);

поручительство минимум трех солидных поручителей (на одного поручителя максимум 600 000 Ск), которые будут обеспечивать кредит товарищества, каждый в отдельности обязательством поручителя до суммы 534 000 без залогового права. «Первый строительный сбербанк проверяет» бонитет поручителей.

**Таблица 6. Расходы по кредиту по разным тарифовым планам**

	Единица измер.	Тарифный план		
		длительный	стандартный	короткий
Процентная ставка промежуточного кредита	%	8,9	8,9	7,5
Период погашения промежуточного кредита	Кол-во месяцев	48	33	19
Размер взноса: ежемесячный	Ск	11 867	11 867	10 000
ежегодный	Ск	142 404	142 404	120 000
Взнос строительного кредита: ежемесячный	Ск	6 400	8 000	11 200
ежегодный	Ск	76 800	96 000	134 400
Дата погашения	Месяц, год	июнь 2020 г.	сент. 2015 г.	март 2011 г.
Общая длительность кредитного соглашения	Кол-во лет и мес.	17 лет 10мес.	13 лет 3 мес.	8 лет 7 мес.
Общая уплаченная сумма	Ск	1 638 416	1 398 611	1 130 800
в том числе, проценты	Ск	838 416	598 611	330 800

Как видно из таблицы 6, с точки зрения общей суммы для погашения кредита и промежуточного кредита наиболее выгодным является короткий кредит – сумма выплачиваемых процентов на 60 % ниже, чем при длительном кредите.

Товарищество может выбрать короткий срок погашения кредита, поскольку годовые накопления в фонде ремонтов это позволяют:

годовое образование фонда ремонтов при тарифе 8 Ск/м<sup>2</sup> – 519 360 Ск  
 годовой взнос промежуточного кредита – 120 000 Ск  
 (23% фонда ремонтов)  
 годовой взнос строительного кредита – 134 400 Ск  
 (26% фонда ремонтов)

Правление **рекомендовало** собственникам, **чтобы ремонт системы отопления они финансировали посредством кредита строительных сбережений** при коротком сроке погашения. Погашение кредита не поставит под угрозу финансирование текущих ремонтов и технического обслуживания в период действия кредитного соглашения и позволит постепенно аккумулировать ресурсы для других актуальных средних и крупных ремонтов согласно приоритетам устранения выявленных недостатков в техническом состоянии дома. Условия обеспечения кредита и промежуточного кредита товарищество и собственники квартир могут без проблем выполнить.

**Финансирование других средних и крупных ремонтов** (реконструкция крыши 550 000 Ск и утепление боковых стен 600 000 Ск) окажет влияние на выбранный способ финансирования ремонта отопительной системы. При условии использования строительного сбережения с коротким сроком погашения в фонде ремонтов будут создаваться следующие ресурсы:

*Таблица 7. Создание и использование средств фонда ремонта в 2001-2005 годах (Ск)*

	2001	2002	2003	2004	2005
Остаток фонда ремонтов с прошлого года	552 248	206 608	370 968	155 328	478 888
Образование фонда ремонтов в текущем году	519 360	519 360	519 360	519 360	519 360
Кредит		1 600 000			
Проектные работы		- 250 000			
Ремонт системы отопления		-1 600 000			
Резерв на текущие ремонты и обслуживание	- 65 000	- 65 000	- 65 000	- 65 000	- 65 000
Строительные сбережения	- 800 000				
Возврат промежуточного кредита		- 40 000	- 120 000	- 30 000	
Возврат строительного				- 100 000	- 134 400

кредита					
Реконструкция крыши			- 550 000		
Утепление боковых стен					- 600 000
Состояние фонда ремонтов к концу года	206 608	370 968	155 328	478 888	198 848

Из таблицы 7 видно, что при финансировании ремонта системы отопления за счет кредита товарищество может в приемлемый срок провести ремонт крыши по варианту В и утепление боковых стен без повышения размера платежей в фонд ремонтов.

Выбранная система финансирования позволит товариществу устранить выявленные недостатки технического состояния дома и обеспечить заметную экономию энергии для отопления дома до 2005 года (т.е. через 10 лет после создания товарищества) без повышения утвержденного размера взносов в фонд ремонтов.

## 5. Заключение

При обеспечении такого сложного процесса ремонта и модернизации дома практически всеми собственниками было проявлено понимание и готовность соблюдать необходимую платежную дисциплину. Результаты проявились немедленно, поскольку стало комфортнее в квартирах, снизился расход тепла, что отразилось на затратах на текущие ремонты и коммунальные услуги. А это, собственно, и являлось целью всего процесса обновления и технического обслуживания в многоквартирном доме – принять все меры, которые обеспечат безопасность эксплуатации дома для жильцов, и произвести такие усовершенствования, которые снизят затраты на эксплуатацию в максимально возможной степени. Тогда платежи в фонд ремонтов и обслуживания можно сделать реальными настолько, чтобы было обеспечено постоянное качество содержания и чтобы постепенно создавались резервы для необходимого запланированного обновления отдельных частей здания в связи с износом материалов.

Приведенный пример показывает, как можно организовать процесс, необходимый для того, чтобы постепенно можно было осуществить все необходимые ремонты, причем вне зависимости от того, кто и когда привел дом в такое состояние. При приватизации квартир наниматель может свободно решать, приватизировать или нет квартиру в доме, который находится в таком техническом состоянии, в каком на-

ходиллся рассматриваемый дом. Ссылки на то, что за предыдущие 30 лет в доме ничего не делалось, ничего не исправят. Необходимо было перестать ныть и начать действовать.

Собственники должны научиться учитывать, что

- с собственностью на квартиру связано и общее имущество в доме, поэтому они должны заботиться не только о своей квартире, но и об общем имуществе;
- без взаимного доверия и общения нельзя принимать решений о финансовых средствах, которые аккумулируются в фонде ремонтов, поэтому необходимо участвовать в общих собраниях собственников и в принятии решений о том, что и когда будет делаться и как это будет финансироваться;
- выбранные представители товарищества или профессиональный управляющий нуждаются в том, чтобы подготовленные ими планы по обслуживанию и ремонтам обсуждались, подвергались деловой критике и одобрялись большинством собственников;
- если комплексный капитальный ремонт или комплексную реконструкцию нельзя провести за один раз, необходимо начать с того, что больше всего вредит зданию – например, протекание крыши, просачивание или утечка воды или канализации, газовой распределительной сети;
- большой объем финансовых вложений в экономию энергии быстро возвращается и будет в будущем экономить средства собственников.

## **РЕКОМЕНДАЦИИ**

### **по подготовке и проведению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по принятию решения о проведении капитального ремонта**

В настоящих рекомендациях рассматривается последовательность действий по подготовке и проведению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, приводятся примеры документов и форм, которые могут быть полезны товариществам собственников жилья (управляющим организациям) в их работе.

В связи с принятием Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Закон № 185), согласно которому на проведение капитального ремонта многоквартирного дома, включенного в муниципальную (региональную) адресную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, может быть получена финансовая поддержка за счет средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – Фонд), а также средств регионального и (или) муниципального бюджета, вопрос принятия решения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома для получения на него бюджетной помощи стал очень актуальным для товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных, иных специализированных потребительских кооперативов (далее – товарищество собственников жилья, ТСЖ или товарищество) и управляющих организаций, выбранных собственниками помещений для управления их многоквартирным домом (далее – управляющая организация или УО)<sup>1</sup>.

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК) принятие решения о проведении ремонта общего имущества в многоквартирном доме относится *к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме* (пункт 1

---

<sup>1</sup> Согласно Федеральному закону № 185-ФЗ финансовая поддержка не оказывается многоквартирным домам, собственники помещений в которых выбрали способ непосредственного управления или для управления которыми управляющая организация была отобрана органами местного самоуправления.

части 2 статьи 44) вне зависимости от того, создано ли в данном доме товарищество собственников жилья или для управления домом выбрана управляющая организация. При этом решение о ремонте принимается **большинством не менее двух третей голосов** от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (часть 1 статьи 46 ЖК).

Таким образом, независимо от выбранного собственниками помещений способа управления многоквартирным домом – управление товариществом или управляющей организацией, для получения финансовой поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирного дома в рамках муниципальной программы в соответствии с Законом № 185 необходимо провести общее собрание собственников помещений.

**Основная цель собрания** – рассмотреть и принять решения по вопросам, связанным с проведением капитального ремонта многоквартирного дома и участием в муниципальной адресной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.

**Собрание можно считать успешно организованным и проведенным**, если в нем приняли участие собственники помещений (или их представители), обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме (то есть имелся кворум, обеспечивающий собранию правомочность согласно части 3 статьи 45 ЖК), и приняты положительные решения по всем вопросам повестки дня. Учитывая требования Жилищного кодекса по количеству голосов, необходимому для принятия решения о ремонте общего имущества, на собрании, как минимум, должны присутствовать собственники помещений, обладающие более чем двумя третями голосов, подавляющее большинство из которых проголосуют «ЗА» по вопросам проведения капитального ремонта. Понятно, что для успешного общего собрания необходима большая предварительная работа.

Подготовку общего собрания может взять на себя правление ТСЖ либо управляющая организация, но ни товарищество, ни управляющая организация не могут формально быть инициатором проведения общего собрания. В соответствии с Жилищным кодексом инициатором общего собрания может быть любой из собственников помещений в доме (часть 2 статьи 45), это нужно учесть организаторам собрания и подумать, кто из собственников станет инициатором собрания.

Работу по подготовке общего собрания рекомендуется осуществлять по следующим трем направлениям:

I. Проработка технических и финансовых вопросов капитального ремонта;

II. Обеспечение понимания и поддержки со стороны собственников помещений решения о проведении капитального ремонта

III. Подготовка организационных вопросов проведения общего собрания

### **I. Проработка технических и финансовых вопросов капитального ремонта многоквартирного дома**

Для того чтобы собственники помещений в многоквартирном доме могли принять взвешенное и ответственное решение о проведении капитального ремонта, видах работ, стоимости, сроке начала работ, порядке финансирования капитального ремонта (то есть по ключевым вопросам повестки дня будущего собрания), им необходима следующая информация:

- каково техническое состояние объектов общего имущества в многоквартирном доме, какие виды ремонтов необходимы, насколько срочно, каковы возможные последствия, если ремонтные работы отложить;

- сколько стоит каждый из видов требуемого ремонта в настоящее время, насколько изменится стоимость, если данную работу отложить на год-два;

- какие расходы лягут на каждого из собственников помещения в зависимости от планируемых видов работ по ремонту;

- какие варианты оплаты ремонта возможны, на что и в каком размере может быть получена финансовая помощь от органов местного самоуправления.

Правление товарищества (или управляющая организация) должно быть готово предоставить собственникам помещений всю необходимую информацию и ответить на вопросы так, чтобы собственники поддержали предложения правления (или управляющей организации) по проведению капитального ремонта.

#### **1.1. Определение потребности в ремонте объектов общего имущества в многоквартирном доме**

В процессе подготовке к общему собранию правлению ТСЖ (управляющей организации) необходимо провести оценку технического состояния основных объектов общего имущества в многоквартир-

ном доме и определить потребность в ремонтах (если это не было сделано ранее). Для регистрации результатов оценки технического состояния можно использовать форму, представленную в приложении 1. Техническое состояние объектов общего имущества, выявленное в ходе осмотра, может характеризоваться как:

Отличное:	новое или не требующее ремонта оборудование, конструктивный элемент, другая часть многоквартирного дома
Хорошее:	необходимы только профилактические работы
Удовлетворительное:	необходим незначительный ремонт
Неудовлетворительное:	необходим значительный ремонт
Необходима замена:	ремонт невозможен или представляется нецелесообразным по технико-экономическим причинам

Особое внимание имеет смысл уделить состоянию тех объектов общего имущества, на капитальный ремонт которых может быть получена финансовая поддержка в соответствии с Законом № 185. Согласно части 3 статьи 15 этого закона бюджетные средства в рамках муниципальной (региональной) адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов могут быть предоставлены на проведение следующих видов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, в том числе с установкой приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыш;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах;
- утепление и ремонт фасадов.

Если по результатам проведенной оценки технического состояния ТСЖ (управляющая организация) выявило, что многоквартирному дому требуются все или большинство из тех работ, на которые может быть получена финансовая поддержка в соответствии с Законом № 185, то имеет смысл приложить все усилия, чтобы убедить собственников помещений принять решение о проведении комплексного капитального ремонта многоквартирного дома, чтобы получить макси-

мально возможный объем финансовой помощи, уменьшив тем самым расходы собственников помещений на приведение многоквартирного дома в хорошее техническое состояние. Особенно стоит подумать о включении в перечень работ по капитальному ремонту тех мероприятий, которые направлены на снижение потребности в энергопотреблении (утепление фасадов, установка узлов управления потреблением ресурсов), что в будущем приведет к снижению расходов собственников помещений на оплату коммунальных услуг, а также установку общедомовых приборов учета потребления ресурсов, что даст возможность собственникам платить только за то, что они действительно получили и использовали, создаст стимул к экономии ресурсов и тем самым расходов.

Кроме этого можно рекомендовать правлению ТСЖ (управляющей организации) расставить приоритеты (очередность по важности) выполнения требуемых работ по капитальному ремонту. Составление списка работ по ремонту в зависимости от важности их выполнения может оказаться очень полезным, если собственники решат, что они не могут финансировать проведение комплексного ремонта (ремонта, включающего все виды необходимых работ), и придется принимать решение, какие виды ремонтов нужно отложить на будущее.

Для каждого вида работ по ремонту рекомендуется оценить приоритетность данной работы/ремонта – степень важности ее выполнения в ближайшее время (1 – первоочередная; 2 – важная; 3 – менее важная) в зависимости от того, насколько необходимость этой работы связана с возможностью возникновения угрозы безопасному проживанию в доме, нанесения значительного ущерба общему имуществу или имуществу собственников помещений. Кроме этого при оценке приоритетов рекомендуется учитывать, приведет ли выполнение данной работы к увеличению рыночной стоимости помещений собственников (или наоборот, неисполнение данной работы приведет к существенному снижению их стоимости), не произойдет ли значительного удорожания этой работы, если ее отложить на будущее.

При принятии решений о приоритетности/очередности работ по ремонту, необходимости выполнения работ в ближайшее время или возможности отложить на какой-то период (надо определить, на какой) рекомендуется по каждой из работ задавать следующие вопросы:

- Не приведет ли перенос сроков выполнения данной работы к возникновению опасности для жизни проживающих в доме, угрозы их здоровью, не нанесет ли значительного ущерба об-

щему имуществу в доме или имуществу собственников помещений?

- Повлияет ли перенос сроков выполнения данной работы на срок службы объекта общего имущества?
- Есть ли уверенность в том, что выполнение этой работы в будущем не будет стоить значительно дороже, чем если бы она была выполнена сейчас?
- Не приведет ли перенос сроков выполнения данной работы к значительному ухудшению внешнего вида многоквартирного дома, что снизит стоимость помещений (квартир) собственников?

Правлению товарищества (управляющей организации) рекомендуется подготовить обобщенную информацию о выявленной необходимости в проведении ремонтных работ и их важности (приоритетности) для представления собственникам на общем собрании. Эту информацию целесообразно также использовать до собрания для получения «обратной связи», то изучения мнений собственников, готовы ли они поддержать предложение о проведении данных видов работ по капитальному ремонту, на какие работы согласны все (или большинство), какие работы не вызывают энтузиазма у собственников или части собственников. Соответственно затем можно будет подумать, нужно ли прикладывать какие-то дополнительные усилия, для того чтобы убедить собственников помещений в целесообразности предложений правления. Изучить мнения собственников можно через проведение опроса, например, по форме, приведенной в приложении 2.

## **1.2. Оценка затрат на проведение капитального ремонта и подготовка предложений по порядку финансирования**

Обычно все люди хотят жить лучше, например, в хорошо отремонтированном доме, но если достижение этого «лучше» оплачивается самими людьми, то решения о том, делать или не делать, когда делать (сейчас или позже), зависят от финансовых возможностей людей. В случае с капитальным ремонтом многоквартирного дома вопрос осложняется тем, что обычно там живут семьи с разными уровнями доходов, и расходы, которые вполне доступны одним собственникам, оказываются непосильной ношей для других.

Для того чтобы собственники могли принять ответственное решение о проведении капитального ремонта, видах работ, которые будут

выполняться, каждый из собственников должен сопоставить предстоящие расходы со своими финансовыми возможностями.

Проработка вопросов финансового обеспечения проведения капитального ремонта включает в себя:

- оценку стоимости (хотя бы предварительную) каждого вида работ по ремонту, потребность в которых выявлена по результатам освидетельствования технического состояния общего имущества в многоквартирном доме;
- оценку стоимости капитального ремонта для различных вариантов перечня работ, которые будут в него входить;
- расчет размеров расходов собственников помещений для различных вариантов перечня работ по капитальному ремонту и разработку предложений по порядку финансирования капитального ремонта.

При определении стоимости каждой работы по капитальному ремонту необходимо учитывать не только стоимость материалов и непосредственно производства работ, но и расходы на разработку проектной документации для выполнения данной работы и осуществление государственной экспертизы этой документации (если они необходимы), а также осуществление надзора за выполнением работы. Закон № 185 позволяет получить финансовую поддержку не только на проведение работ по капитальному ремонту из установленного перечня, но и на разработку проектной документации для этих работ и проведение государственной экспертизы такой документации (часть 5 статьи 15). Предварительная стоимость работы по капитальному ремонту может определяться путем составления укрупненной сметы или путем изучения цен на выполнение данной работы на рынке строительно-ремонтных работ.

В соответствии с Законом № 185 (пункт 3 части 6 статьи 20) для получения бюджетных средств на проведение капитального ремонта многоквартирного дома в орган местного самоуправления должна быть в числе других документов представлена смета расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, утвержденная общим собранием членов товарищества собственников жилья (членов жилищных, жилищно-строительных или специализированных потребительских кооперативов), а при реализации способа управления многоквартирным домом управляющей организацией - общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. Поэтому, если многоквартирный дом будет включен в муниципальную (а затем и регио-

нальную) адресную программу по проведению капитального ремонта, разработка сметы расходов и затем ее утверждение общим собранием станет обязательным. Учитывая требования Жилищного кодекса, даже в тех домах, где создано товарищество собственников жилья, смету расходов на проведение капитального ремонта рекомендуется утвердить на общем собрании собственников помещений.

Поскольку разработка смет специализированной организацией требует оплаты, то до принятия собственниками помещений решения о проведении ремонта товариществом (управляющей организацией) может быть составлена предварительная укрупненная смета или может быть проведена оценка стоимости планируемой работы на основе запросов цены (предварительных смет) у потенциальных подрядчиков или анализа цен на аналогичные работы на рынке. Вся эта информация понадобится товариществу (управляющей организации) для обоснования расходов на капитальный ремонт на общем собрании собственников помещений.

После того, как примерная (предварительная) стоимость каждой из необходимых работ по капитальному ремонту определена, рекомендуется рассчитать несколько вариантов общей стоимости капитального ремонта и размера расходов собственников (в расчете на один квадратный метр общей площади помещений собственников) в зависимости от перечня работ, которые будут входить в планируемый капитальный ремонт. Первый вариант составляется из предположения, что в доме будет выполняться весь (полный) перечень и объем работ по капитальному ремонту общего имущества, необходимость которых была выявлена при оценке технического состояния дома. После определения суммы всех предполагаемых расходов, соответствующих первому варианту капитального ремонта (комплексный капитальный ремонт), рассчитывается предполагаемый размер расходов собственников помещений (в расчете на 1 кв. метр общей площади помещений), необходимых для осуществления комплексного ремонта. Для наглядности полезно также рассчитать размер расходов собственников каждого помещения (с учетом площади помещений). Далее рассчитывается размер платы на капитальный ремонт в зависимости от того, за какой срок предполагается собрать требуемую сумму средств на ремонт (например, планируется, что ремонт начнется через полгода, год и т.д.). Эти расчеты сопоставляются с оценкой возможности собственников помещений в многоквартирном доме нести такие расходы. Если правление (управляющая организация) предполагает, что рассчитан-

ные размеры расходов на капитальный ремонт не соответствуют финансовым возможностям большинства собственников помещений в доме, то работа над предложениями по капитальному ремонту продолжается. Для следующего варианта расчета из перечня работ по капитальному ремонту исключаются некоторые работы (с наименьшей степенью приоритетности, они затем включаются в перспективный план ремонтов). Аналогичным образом производятся расчеты для второго варианта капитального ремонта, а затем, по необходимости, последующих вариантов. Каждый последующий вариант перечня работ получается путем постепенного исключения тех работ (даже достаточно важных с технической точки зрения), неисполнение которых в предстоящем (текущем) году не принесет значительного ущерба имуществу собственников, на финансирование которых в данное время недостаточно средств. Изменение перечня работ по капитальному ремонту производится до тех пор, пока не будет достигнуто соответствие планируемого капитального ремонта и предполагаемых финансовых возможностей собственников помещений. При этом обязательно формируется план ремонтов на перспективу, в котором отложенные работы планируются на определенный год. В многоквартирном доме, в котором создано товарищество собственников жилья, на общее собрание членов товарищества рекомендуется вынести вопрос о создании фонда будущих ремонтов, отчисления в который должны быть тесно связаны со сроками и стоимостью отложенных работ. Вариант с аккумулярованием (накоплением) средств собственников помещений на будущие ремонты по ряду причин не может использоваться в случае, если для управления многоквартирным домом выбран способ – управление управляющей организацией.

Параллельно с расчетами по финансированию капитального ремонта только за счет поступления средств от собственников помещений в многоквартирном доме рассматриваются другие возможные варианты финансирования:

- оплата за счет кредита с последующим его возвратом путем установления на требуемый период ежемесячной платы за капитальный ремонт;
- получение финансовой помощи на проведение капитального ремонта от органа местного самоуправления.

Первый из альтернативных вариантов финансирования капитального ремонта (привлечение кредита) в настоящее время доступен,

главным образом, если многоквартирным домом управляет коммерческая организация. Получение кредитов товариществами пока сопряжено с большими трудностями, практически не возможно. Получение финансовой помощи из местного бюджета, как уже отмечалось, стало реальной возможностью в связи с созданием Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

В случае если для проведения капитального ремонта предполагается получение финансовой поддержки в рамках муниципальной (региональной) адресной программы по проведению капитального ремонта, финансируемой из Фонда, правление ТСЖ (управляющая организация) производит расчет размера расходов собственников помещений, учитывая возможный объем финансовой помощи из местного бюджета (субсидии). Сопоставление расходов на капитальный ремонт для случаев, когда ТСЖ (управляющая организация) обращаются за субсидией и когда финансирование осуществляется только за счет средств собственников помещений, дает возможность собственникам оценить, насколько важно максимально полно использовать предоставляемую Законом № 185 возможность получения финансовой поддержки (то есть принять решение о комплексном капитальном ремонте – ремонте, включающем весь возможный перечень работ в соответствии с Законом).

Пример формы для расчетов размера финансирования капитального ремонта по вариантам перечня планируемых работ приведен в приложении 3. Используемый в примере размер стоимости комплексного капитального ремонта взят из проекта комплексного капитального ремонта 12-этажного панельного многоквартирного дома в Санкт-Петербурге (российско-германский пилотный проект), в котором расположены 214 квартир общей площадью 10 700 кв. метров. Состав работ по капитальному ремонту включает ремонт кровли, утепление фасадов, чердаков, подвалов, замену инженерных коммуникаций с установкой приборов учета и узлов управления, замену окон в подъездах. Проведение такого ремонта позволяет кардинальным образом изменить качество проживания в доме, но даже при получении субсидии в размере 95 % от стоимости ремонта требует существенных затрат от собственников помещений. Сопоставительные расчеты дают возможность собственникам принять взвешенное решение о сроке начала проведения ремонта (времени, за которое они способны обеспечить требуемое софинансирование в размере не менее 5 %). Если финансовые возможности собственников позволяют, они могут принять

решение об участии в муниципальной (региональной) программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов в текущем году, если нет – на следующий год.

При оценке возможного объема средств финансовой помощи на проведение капитального ремонта многоквартирного дома в рамках муниципальной (региональной) программы правлению ТСЖ (управляющей организации) необходимо учесть, что размер субсидии зависит от установленного субъектом Российской Федерации размера предельной стоимости капитального ремонта (в расчете на один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме). Если утвержденная общим собранием стоимость капитального ремонта превышает установленный размер предельной стоимости, размер субсидии будет рассчитан исходя из предельной стоимости капитального ремонта, то есть необходимая доля софинансирования ремонта из средств товарищества (собственников помещений) будет больше, чем требуемая по Закону № 185 минимальная доля в пять процентов.

Таким образом, ***рекомендуется предложить собственникам помещений (общему собранию) для обсуждения несколько вариантов перечней работ по капитальному ремонту, соответствующих этим вариантам расчетов размеров расходов и предложений по размерам платежей на капитальный ремонт и порядку финансирования капитального ремонта.***

Принятие решения о капитальном ремонте зависит от значительного большинства собственников, поэтому если оно будет принято осознанно и взвешенно, оно будет соответствовать интересам и финансовым возможностям большинства. Если в многоквартирном доме есть собственники помещений, чьи доходы ниже, чем у большинства других собственников (очевидно, что это те, кто является участниками программы субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, но возможно, и другие собственники, не являющиеся получателями субсидий), правлению ТСЖ (управляющей организации) необходимо подумать над предложениями, как можно облегчить бремя предстоящих расходов на капитальный ремонт для этой группы собственников<sup>1</sup>.

К сожалению, в настоящее время федеральное законодательство не предусматривает предоставление собственникам помещений суб-

---

<sup>1</sup> Наниматели жилого помещения по договору социального найма расходов на оплату капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме не несут.

сидий на оплату капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, хотя законопроект о подобной субсидии уже подготовлен. Но органы государственной власти субъекта Российской Федерации и/или органы местного самоуправления вправе утвердить региональный и/или местный порядок предоставления собственникам помещений субсидий на оплату капитального ремонта. Если такой порядок установлен на региональном или местном уровне, товарищество (управляющая организация) могут дать об этом информацию собственникам помещений и помочь в получении субсидии на капитальный ремонт.

Не следует забывать о мерах социальной поддержки (льготах) по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, установленных федеральным и региональным законодательством для отдельных категорий граждан. Если собственник жилого помещения относится к какой-либо категории граждан, которой льготы по оплате жилого помещения предоставляются независимо от вида жилищного фонда, как, например, инвалидам и участникам Великой Отечественной войны, то это означает, что гражданин-собственник жилого помещения может воспользоваться положенной ему льготой при оплате им капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Еще один немаловажный вопрос, от которого будет зависеть финансирование капитального ремонта, это наличие в многоквартирном доме собственников помещений, задерживающих оплату (или имеющих задолженность) своей части расходов по содержанию дома и коммунальным услугам. Финансовая дисциплина собственников помещений может быть одним из критериев отбора многоквартирных домов для включения в муниципальную адресную программу по проведению капитального ремонта. Собственники, задерживающие платежи или имеющие задолженности, ставят под угрозу не только финансирование капитального ремонта, но и уменьшают шансы на получение финансовой поддержки от органов местного самоуправления. Поэтому правлению товарищества (управляющей организации) рекомендуется представить общему собранию данные по поступлению обязательных взносов/платежей от собственников каждого помещения в доме, чтобы у всех была информация о том, насколько каждый выполняет свою обязанность участвовать в общих расходах по содержанию дома. Если правление (управляющая организация) располагает сведениями о причинах задолженности по каждому помещению, это может помочь в принятии общим собранием решения о мерах воздей-

ствия на тех, кто может платить, но не платит, или вместе подумать о том, как помочь кому-то из малообеспеченных соседей при финансировании капитального ремонта.

## **II. Обеспечение понимания и поддержки решения о ремонте со стороны собственников помещений**

Опыт показывает, что даже сравнительно простые, но затрагивающие чьи-то интересы вопросы, вынесенные на общее собрание без предварительной подготовки тех, кто будет голосовать, обычно сложно решить: или на собрание приходит мало людей и оно не правомочно принимать решения, или не набирается требуемого количества голосов. Поэтому для успеха общего собрания для принятия решения по такому сложному вопросу как капитальный ремонт особенно важно, чтобы на нем присутствовали как можно больше собственников помещений и чтобы они пришли с уже сложившимся положительным мнением по вопросам повестки собрания. Если основная работа по обоснованию важности принятия решения о капитальном ремонте и разъяснению предложений правления ТСЖ (управляющей организации) будет проводиться в ходе собрания, скорее всего, никаких решений принято не будет.

Правлению ТСЖ (управляющей организации) стоит заранее подумать, почему люди могут не поддержать предложение о проведении капитального ремонта или каких-то конкретных видов работ? Для этого могут быть самые разные причины:

– кто-то не осознает необходимость ремонта, потому что не видит признаков опасных повреждений (например, кровли или коммуникаций во всегда закрытом подвале дома) и не может оценить возможные последствия, если ремонт не будет сделан («столько лет жили без всяких ремонтов, проживем еще, на наш век хватит»);

– другие не чувствуют на себе последствий плохого состояния отдельных частей дома («от протекающей кровли страдают только проживающие на верхнем этаже, вот пусть они и ремонтируют...»);

– кое-кто недавно сделал дорогой ремонт в своей квартире и не хочет ремонта в доме, из-за которого, возможно, пострадает ремонт квартиры (в случае замены коммуникаций);

– кто-то опасается неудобств, связанных с будущим ремонтом («будут стучать, сверлить, грязь в подъезде, загроможденный двор...»);

– кое-кто, основываясь на прежнем негативном опыте, считает, что ремонт - это повод вытянуть из собственников побольше денег, а результата все равно не будет («мы уже сколько каждый месяц платим на ремонт, а у нас все еще подъезды не отремонтированы...»);

– другие считают, что ремонт – обязанность государства, а не собственников («мы всю жизнь платили за квартиру, где наши деньги? пусть нам государство ремонт сделает, оно обязано...»);

– почти никто не осознает, что состояние дома в целом (фасада, лестничных клеток, козырьков над подъездами, входных дверей и др.) прямо влияет на рыночную стоимость квартир, и многих это не интересует, потому что они не собираются продавать свою квартиру;

– довольно редко, но есть люди, которые всегда «против», чтобы им не предлагали;

– для очень многих – это опасение, что на проведение ремонта потребуются значительные расходы («у нас нет денег на ремонт, еле еле текущие платежи вносим...»).

Чтобы обеспечить поддержку большинства собственников при принятии решения о проведении ремонта и финансировании расходов, правлению ТСЖ (управляющей организации) надо хорошо знать, каков социальный статус собственников помещений (пенсионеры, предприниматели, работники бюджетных организаций...), уровень их доходов, заинтересованность в улучшении состояния дома, условий проживания в нем. Для каждой из групп собственников помещений необходимо подготовить весомые аргументы «за ремонт». Для одних - это возможность в будущем платить меньше, чем сейчас (за счет уменьшения потребления коммунальных ресурсов и сокращения расходов на текущие и аварийный ремонты); для других – повышение «статуса», внешней привлекательности дома/подъезда; для третьих – улучшение санитарных условий и безопасности. Даже противников всего и вся можно привлечь на сторону сторонников ремонта (способом «от противного» - «да не нужен нам никакой ремонт!»).

Очень важно убедить всех, что средства, которые они внесут на проведение ремонта (и бюджетные средства, если их выделяют на ремонт дома), будут расходоваться только на те работы, которые утвердит общее собрание, и очень разумно расходоваться (без переplat и «откатов»), но для достижения наилучшего качества, возможного при установленном размере стоимости капитального ремонта. Правлению ТСЖ (управляющей организации) рекомендуется разработать и предложить собственникам помещений те способы/меры, которые обеспе-

чат полную информацию по всем вопросам капитального ремонта и контроль со стороны собственников помещений за расходованием средств и качеством работ.

Постоянное и исчерпывающее информирование собственников помещений по всем вопросам, связанным с капитальным ремонтом, и получение откликов, которые помогают оценить интересы, возможности, удовлетворенность собственников помещений и то, как они изменятся в результате действий правления (управляющей организации) – это то, что обеспечивает доверие и позволяет планировать следующие шаги. Распространение информационных листовок, размещение объявлений, проведение поквартирных опросов и предложение заполнить анкеты – все эти и другие возможные действия должны быть систематизированы в виде отдельного плана, предусматривающего, что будет сделано, когда, кто за это отвечает и кто будет вовлечен в информационную работу. Для каждого этапа подготовки и проведения капитального ремонта информирующие материалы и материалы, предназначенные для получения отклика от собственников, имеют свои конкретные задачи. Общая рекомендация: информация не должна быть слишком объемной, трудной для восприятия, а анкеты/опросные листы иметь большое число вопросов. Результаты каждого опроса/анкетирования должны обязательно обнародоваться, чтобы все, кто принял в нем участие, знали, что их голоса услышаны, и могли сопоставить свое мнение с мнением других. Максимальный учет мнений и возможностей собственников имущества поможет правлению товарищества (управляющей организации) подготовить предложения по капитальному ремонту, которые будут поддержаны большинством на общем собрании.

Пример информационного листка о возможности и условиях участия в муниципальной адресной программе по проведению капитального ремонта приведен в приложении 4.

Необходимо продумать, как обеспечить собственникам помещений возможность знакомиться с информацией, документами, которые не могут быть распространены между всеми или вывешены на всеобщее обозрение, так, чтобы не парализовать работу правления (управляющей организации). Это могут быть приемы в установленные дни и часы лиц, ответственных за отдельные вопросы капитального ремонта, регулярные тематические встречи/консультации, открытые заседания правления с заранее объявленной повесткой, своего рода публичные слушания для обсуждения особо сложных вопросов и др.

Специальное предложение рекомендуется разработать по вопросу, как смогут собственники помещений контролировать сбор (получение) средств на капитальный ремонт и их расходование. Это можно сделать специальной ответственностью ревизионной комиссии товарищества собственников жилья или общественной комиссии, избранной из собственников помещений на общем собрании.

Особое внимание рекомендуется уделить действиям по вовлечению как можно более широкого круга собственников помещений в процесс принятия решений, связанных с капитальным ремонтом. Решение проблемы капитального ремонта, в свою очередь, может помочь созданию в многоквартирном доме своеобразной организационной структуры самоуправления, которую условно можно представить в виде системы, в центре которой находится группа наиболее активных и пользующихся доверием собственников помещений, достаточно постоянно участвующих в решении текущих вопросов (правление ТСЖ, «комитет собственников помещений», если в доме не создано товарищество). Вокруг этого активного центра создан ряд общественных комиссий, в которые входят собственники помещений, обладающие профессиональными знаниями, необходимыми для решения специальных задач по управлению и содержанию дома (технических, финансовых, юридических, контрольно-ревизионных и др.), и которые могут посвятить этому ограниченное время, но квалифицированные рекомендации этих людей помогают правлению разрабатывать предложения, а собственникам помещений – принимать обоснованные решения. Следующая группа собственников способствует существованию постоянной связи между правлением («комитетом собственников», управляющей организацией) и собственниками помещений (выборные представители подъездов). К ней примыкает группа людей, достаточно активно интересующихся делами своего дома и готовых участвовать в каких-то разовых мероприятиях – например, проведение опросов (своеобразная «группа поддержки»). Если подобная система сложилась, поддерживается и развивается в доме, то круг неактивных собственников помещений, полностью отстраненных от интересов дома, очень ограничен и постепенно становится все малочисленнее.

Капитальный ремонт – это как раз та проблема, которая может способствовать объединению большинства людей для ее решения, если «актив дома» не пожалеет усилий для вовлечения в обсуждение и принятие решения как можно большего числа собственников помещений. Верно и другое: если решение будет принято формально (или

сфальсифицировано), именно капитальный ремонт может спровоцировать кризис доверия к правлению ТСЖ (или управляющей организации), привести к расколу собственников помещений.

### **III. Организационные вопросы подготовки и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решения о проведении капитального ремонта**

Организационные вопросы подготовки и проведения общего собрания включают в себя:

- определение удобного для собственников помещения времени и места проведения собрания;
- действия по уведомлению собственников помещений об общем собрании и его повестке;
- разработку сценария общего собрания;
- подготовку необходимых форм и проектов документов для проведения собрания и принятия решений;
- подготовку места проведения собрания и необходимых наглядных материалов для обсуждения вопросов повестки собрания.

#### **3.1. Оповещение собственников помещений об общем собрании**

В соответствии с Жилищным кодексом (часть 4 статьи 45) сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме:

- заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме  
или
- вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись  
либо
- размещено в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

Сообщение о проведении общего собрания направляется собственником помещения, по инициативе которого созывается общее соб-

рание собственников помещений в многоквартирном доме, не позднее, чем *за десять дней* до даты проведения общего собрания.

В соответствии с Жилищным кодексом (часть 5 статьи 45) в сообщении о проведении общего собрания указываются:

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

2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);

3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования 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.

Примеры уведомлений о проведении общего собрания и списка уведомленных приведены в приложении 5.

Если для оповещения об общем собрании используется способ размещения объявлений в доступных для собственников местах, необходимо направить письменное сообщение представителям собственников помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

При вручении уведомлений собственникам помещений одновременно можно получить информацию, кто из собственников не сможет участвовать лично в собрании (в связи с отъездом или занятостью, по болезни и другим причинам). В этом случае полезно напомнить собственникам, что у них есть право направить на собрание своего представителя и предложить им форму доверенности. Пример формы доверенности приведены в приложении 6.

В соответствии с Жилищным кодексом (часть 2 статьи 48) представитель частного собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме действует в соответствии с полномочиями, предоставленными 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, место жительства или место

нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации (то есть, удостоверена организацией, в которой доверитель работает или учится, жилищно-эксплуатационной организацией по месту жительства или 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 его учредительными документами, с приложением печати этой организации) или удостоверена нотариально. Представитель собственника помещения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, действует на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме 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 с приложением печати соответствующих государственных органов или актов органов местного самоуправления.

### **3.2. Подготовка помещения для проведения собрания**

Рекомендуется проводить собрание в нерабочие дни или в вечернее время, когда большая часть собственников помещений не занята на работе. Место проведения собрания должно быть максимально близко к дому, в котором собственники владеют помещениями.

Для проведения общего собрания правление товарищества (управляющая организация) должно подобрать такое помещение, в котором достаточно мест для всех собственников помещений в доме (или место, где можно временно разместить необходимое количество стульев для участников собрания, которые можно в уведомлении и объявлении попросить захватить с собой из дома).

Рекомендуется заранее определить, кто и где будет проводить регистрацию участников собрания и заготовить формы регистрационных листов, позволяющих быстро определить, есть ли необходимый кворум. Примеры листов регистрации приведены в приложении 8.

Место для председателя собрания должно позволять ему видеть всех участников, а для секретаря необходимо обеспечить стол, чтобы у него была возможность вести протокол собрания.

Рекомендуется предусмотреть отдельное место для приглашенных на собрание лиц, которые не будут участвовать в голосовании (это облегчит работу по подсчету голосов).

Конструктивному обсуждению вопросов повестки собрания будет способствовать, если в помещении, где будет проходить собрание, есть возможность разместить наглядные материалы (плакаты, фотографии и др.), а основную информацию и предложения по капитальному ремонту, которые будут обсуждаться на собрании, рекомендуется заранее представить в наглядной форме (плакаты с перечнем работ, данными расчетов по расходам на капитальный ремонт и др.). Для плакатов можно использовать любые подручные материалы (например, небольшие куски обоев, упаковочную бумагу).

### **3.3. Разработка сценария собрания**

Правление товарищества (управляющая организация совместно с активом дома) может заранее разработать сценарий (порядок проведения) собрания, чтобы продумать последовательность всех этапов собрания, начиная от регистрации участников и до подведения итогов собрания.

В сценарии рекомендуется заранее определить, сколько времени отводится на обсуждение каждого вопроса повестки собрания, кто будет делать сообщения и кто может выступить в поддержку предложений правления (управляющей организации) или дать необходимую техническую или финансовую справку.

Даже если ход собрания будет отличаться от сценария, он поможет сориентироваться председателю собрания, насколько при обсуждении того или иного вопроса можно отклониться от запланированного времени, чтобы успеть в разумные сроки завершить собрание.

Рекомендуется предусмотреть в сценарии варианты действий, если решение по отдельным вопросам не принято или не может быть принято (например, если кворум имеется, но голосов присутствующих на собрании собственников недостаточно для принятия решения о проведении капитального ремонта). В этом случае можно проголосовать за принятие решения по данному вопросу путем заочного голосования, а данное собрание использовать в информационно-разъяснительных целях (для еще одного обсуждения всех проблемных вопросов).

Пример сценария общего собрания приведен в приложении 7.

Хотелось бы обратить особое внимание на то, что если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, то в соответствии с требованиями Закона № 185 решение по ряду вопросов должно быть принято общим собранием членов товарищества собст-

венников жилья, а не общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. Это следующие вопросы:

а) об участии в муниципальной программе (требование части 2 пункта 15 Закона);

б) о размере долевого финансирования проведения капитального ремонта из средств товарищества собственников жилья (требование пункта 2 части 6 статьи 20 Закона);

в) об утверждении сметы расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома (требование пункта 3 части 6 статьи 20 Закона).

Хотя все эти три вопроса прямо или косвенно относятся к вопросу проведения капитального ремонта, а, значит, в соответствии с Жилищным кодексом относятся к компетенции общего собрания собственников помещений, чтобы не нарушать требований Закона № 185, можно рекомендовать проводить одновременно два собрания: общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме и общее собрание членов товарищества. Вопросы, включаемые в повестку каждого собрания, должны соответствовать требованиям законодательства, а голосование – проводиться раздельно для каждого вида собраний (в одном случае голосуют все собственники помещений, в другом – только члены товарищества).

В сценарии рекомендуется сделать особые отметки, чтобы не ошибиться, какой вопрос, обсуждается и голосуется на каком общем собрании.

#### **IV. Проведение собрания**

Проведение общего собрания должно проходить в соответствии с объявленной повесткой. Проведению общего собрания предшествует процедура регистрации собственников помещений (и членов товарищества, если в многоквартирном доме создано ТСЖ), а также тех лиц, кто пришел на собрание по приглашению или собственной инициативе (например, члены семей собственников квартир).

Организационные моменты собрания не вызовут сложностей, если правление ТСЖ (актив собственников помещений) заранее продумало порядок его проведения и подготовило сценарий собрания.

Перед рассмотрением вопросов повестки собрания простым большинством голосов присутствующих на собрании избираются председатель и секретарь собрания, а также члены счетной комиссии.

Рассмотрение каждого вопроса повестки собрания обычно состоит из трех частей:

- выступление представителя правления товарищества (собственника помещения или представителя управляющей организации) с информацией по обсуждаемому вопросу и предложениями (или вариантами решений);
- вопросы и выступления собственников помещений (членов товарищества);
- принятие решения (голосование, подсчет голосов и объявление результатов голосования).

Основной выступающий по вопросу повестки дня должен представить присутствующим информацию в исчерпывающем объеме, но в то же время не многословно и в форме, доступной для понимания.

В ходе собрания его председателю необходимо обеспечить свободное и деловое обсуждение всех вопросов повестки, то есть собственникам помещений, желающим выступить, необходимо предоставить такую возможность. При этом рекомендуется установить предельную продолжительность выступлений, чтобы большее количество человек могло принять участие в обсуждении без «затягивания» собрания. Решение о прекращении выступлений по вопросу повестки дня рекомендуется принимать с согласия большинства присутствующих на собрании.

Рекомендуется предоставлять слово присутствующим на собрании приглашенным лицам после того, как выступили собственники помещений (члены товарищества), за исключением случаев, когда приглашенные могут предоставить недостающую информацию, необходимую при обсуждении вопроса.

Для принятия решения по каждому вопросу необходимо обеспечить точный подсчет голосов, поданных «за», «против» или «воздержался». Общее собрание может принять решение о письменном голосовании по наиболее важным вопросам повестки, поэтому организаторам собрания рекомендуется заранее позаботиться о необходимом количестве бюллетеней для голосования. Если голосование было устным, по отдельным наиболее важным вопросам председатель собрания может попросить собственников помещений (членов товарищества) расписаться в листе голосования (см. примеры листа голосования в приложении 8).

Рекомендуется после подсчета голосов в заключение еще раз повторить формулировку решения, принятого большинством голосов,

каким именно количеством голосов данное решение принято и зафиксировать это в протоколе общего собрания.

Примеры форм протоколов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (для случаев, когда в нем создано и не создано товарищество) в очной и заочной форме, а также протокола общего собрания членов товарищества по принятию решений, связанных с проведением капитального ремонта и участием в муниципальной адресной программе по проведению капитального ремонта, приведены в приложениях 8 и 10, а пример решения собственника при заочном голосовании – в приложении 9.

### **Заключение**

Хорошо подготовленное и успешно проведенное общее собрание собственников помещений, посвященное вопросам проведения капитального ремонта многоквартирного дома, определяет дальнейшую деятельность товарищества (управляющей организации) по организации капитального ремонта, обеспечению требуемого финансирования (софинансирования) капитального ремонта за счет товарищества (собственников помещений), а также формированию заявки на участие в муниципальной адресной программе по проведению капитального ремонта для получения финансовой поддержки (субсидии) из местного бюджета.

Активное участие собственников помещений в общем собрании зависит, прежде всего, от того, насколько хорошо они информированы о тех вопросах, которые на нем будут обсуждаться.

Хорошо продуманные, обоснованные предложения правления ТСЖ (управляющей организации), предварительная работа по их обсуждению до собрания помогают собственникам помещений на общем собрании принять взвешенные и ответственные решения.

Всестороннее информирование собственников помещений и регулярная отчетность правления товарищества (управляющей организации) по основным вопросам проведения и финансирования капитального ремонта обеспечивают уверенность собственников в том, что правление ТСЖ (управляющая организация) действует в соответствии с их интересами и принятыми на общем собрании решениями.

## Приложение 1

### Форма оценки технического состояния объектов общего имущества многоквартирного дома (строительных конструкций, инженерных систем и оборудования, придомовой территории) и потребности в ремонте

Дата осмотра: \_\_\_\_\_

Ф.И.О., проводившего(их) осмотр \_\_\_\_\_

№ п/п	Наименование объекта	Характеристика	Ед. изм.	Количество	Проектный срок эксплуатации	Фактический срок эксплуатации	Состояние на момент проверки	Выявленные неисправности/ повреждения (причины его возникновения)	Потребность в ремонте / замене	Приоритетность (очередность) работ	Примечание
<b>Несущие и ограждающие конструкции здания</b>											
1	Фундамент										
2	Стены										
3	Межпанельные стыки										
4	Перекрытия										
5	Конструкции крыши										
6	Кровля										
7	Дымовые трубы и вентиляционные										
8	Фасад (облицовка, штукатурка)										
9	Балконы										
10	Лоджии, эркеры										
11	Карнизы										
12	Козырьки										
13	Водоотводящие устройства										
14	Окна в подъездах										
15	Двери в подъездах										
16	Ступени крылец										
17	Отмостки										
18	Знаки										

19														
<b>Инженерные сети и оборудование</b>														
1	Сети электро-снабжения													
2	Сети газоснаб-жения													
3	Сети холодного водоснабжения													
4	Сети канализа-ции													
5	Сети горячего водоснабжения													
6	Сети отопления													
7	Теплоизоляция трубопроводов													
8	Система венти-ляции													
9	Мусоропровод													
10	Система водо-подкачки													
11	Лифты													
12	Тепловой узел													
13	Бойлеры													
14	Приборы учета потребления ресурсов													
15	Приборы регу-лирования по-требления ре-сурсов													
16	Водяные насосы													
17	Перекрываю-щие задвижки													
18	Системы безо-пасности													
19	Система пожа-ротушения													
20	Кабельные каналы													
21	Антенны													
22														
<b>Места общего пользования внутри здания</b>														
1	Подъезды: стены полы потолки													
2	Лестничные марши и пло-щадки													
3	Лестничные													

	ограждения, перила												
4	Почтовые ящики												
5	Освещение												
6	Подвал												
7	Технический этаж												
8	Мусорокамеры												
9	Чердачные помещения												
10	Электрощитовая												
11													
<b>Придомовая территория</b>													
1	Тротуары												
2	Дорожки												
3	Места стоянки автотранспорта												
4	Спортивные и детские площадки												
5	Хозяйственные площадки												
6	Скамейки, беседки												
7	Мусоросборные площадки и контейнеры												
8	Ограждения												
9	Наружное освещение												
10	Газоны, цветники												
11	Зеленые насаждения												
12													
<b>Помещения</b>													
1	Офис товарищества												
2	Нежилое помещение для сдачи в аренду												
3													

## Приложение 2

### Опросный лист

**Мнение собственников помещений о необходимости проведения работ / ремонтов общего имущества в многоквартирном доме**

**Благодарим за участие! Ваши ответы помогут правлению ТСЖ / управляющей организации в составлении плана работ и сметы доходов и расходов**

Виды работ / ремонтов, которые необходимо провести <sup>1</sup>	Степень важности работ / ремонтов <sup>2</sup>	Возможные последствия, если работы / ремонты не будут выполнены	Какие преимущества получают собственники, если работы / ремонты будут выполнены	Ориентировочная стоимость работ / ремонта	Согласны ли Вы с тем, что работы / ремонты необходимо провести <sup>3</sup>			Примечание <sup>4</sup>
					Да	Нет	Не знаю	
<b>1. Работы / ремонты в доме</b>								
1.1. Капитальный ремонт кровли	1							
1.2. Полная замена труб горячего водоснабжения	2							
Другое важное по Вашему мнению <sup>5</sup>								
1.3.								
<b>2. Работы / ремонты на придомовой территории</b>								
2.1. Восстановление обо-	1							

<sup>1</sup> По мнению правления ТСЖ / управляющей организации

<sup>2</sup> По оценке правления ТСЖ / управляющей организации. С технической точки зрения степень важности выполнения работ отмечены цифрами: «1» - первоочередные работы, «2» - работы, которые можно сделать во вторую очередь, «3» - работы, которые могут быть отложены на следующий год.

<sup>3</sup> Напротив указанного вида работ сделайте отметку (поставьте любой знак) в одной из колонок («Да», «Нет», «Не знаю»).

<sup>4</sup> Правление ТСЖ / управляющая организация отмечает виды работ, на которые может быть получена финансовая поддержка из бюджета

<sup>5</sup> Укажите, какие работы / ремонты Вы считаете необходимо сделать, кроме работ, предлагаемых правлением ТСЖ / управляющей организацией.

рудования на детской площадке								
2.2. Частичный ремонт тротуара	3							
Другое важное по Вашему мнению 2.3.								

Номер квартиры (наименование помещения) \_\_\_\_\_ Фамилия  
И.О. собственника \_\_\_\_\_ Подпись собственника \_\_\_\_\_

Приложение 3

**ПРИМЕР РАСЧЕТОВ**  
по размеру финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме  
(по вариантам ремонта)

Перечень работ по капитальному ремонту	Стоимость, руб.		Размер расходов, руб.			Размер ежемесячной платы на ремонт собственника квартиры общей площадью 50 кв. м (руб.) при оплате в течение				Примечание
			в расчете на 1 кв. м общей площади помещений		в расчете на квартиру общей площадью 50 кв. м	3 мес.	6 мес.	12 мес.	18 мес.	
	работы по капитальному ремонту	всего ремонта	всего	с учетом получения финансовой поддержки						
<b>Вариант 1. Комплексный капитальный ремонт</b>										
1.		63 130 000	5 900		295 000	98 333	49 167	24 583	16 389	Размер бюджетной помощи 95 % от стоимости капитального ремонта
2.										
....										
10.				295		14 750	4 917	2 458	1 229	
<b>Вариант 2. Капитальный ремонт включает шесть видов работ</b>										
1.										
2.										
...										
6.										
<b>Вариант 3. Капитальный ремонт включает три вида работ</b>										
1.										
2.										
3.										
<b>Вариант 4. Один вид работ по капитальному ремонту</b>										
1.										

**ОБРАЩЕНИЕ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ «\_\_\_\_\_»  
к собственникам помещений дома № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_**

***Уважаемые собственники квартир и нежилых помещений!***

Вы живете в доме, введенном в эксплуатацию в \_\_\_\_ году. До настоящего времени в доме не проводился комплексный капитальный ремонт. Мы знаем, что вас волнует состояние дома и интересует, когда в нем будет проводиться капитальный ремонт.

Вы знаете, что в соответствии с Жилищным кодексом собственники помещений несут ответственность за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме (крышу, подвалы, подъезды, инженерные коммуникации и др.). В 2007 году государство выделило средства на оказание финансовой поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирных домов через Фонд содействия реформированию ЖКХ. В соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» средства на капитальный ремонт могут быть предоставлены многоквартирным домам, собственники помещений в которых самостоятельно выбрали способ управления своим домом – создание товарищества собственников жилья (жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива) либо управление управляющей организацией. ***В нашем доме создано товарищество собственников жилья, поэтому у нас есть право претендовать на получение бюджетной поддержки на проведение капитального ремонта нашего дома!***

В соответствии с Федеральным законом № 185-ФЗ финансовая поддержка предоставляется на проведение следующих видов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, в том числе с установкой приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыш;

- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах;
- утепление и ремонт фасадов.

***Эти работы необходимы в нашем доме! Давайте воспользуемся возможностью получить финансовую помощь на их проведение!***

При каком условии мы сможем реально претендовать на получение финансовой поддержки на капитальный ремонт нашего дома? В соответствии с Федеральным законом № 185-ФЗ для получения финансовой поддержки собственники помещений в многоквартирном доме должны вложить в проведение капитального ремонта (выше перечисленных работ) **не менее 5 %** от его стоимости (включая стоимость разработки проектной документации на эти работы и государственной экспертизы такой документации). Бюджетные средства придут на дом только при условии, что товарищество /собственники помещений обеспечат свою часть расходов.

***Давайте обсудим, сможем ли мы обеспечить требуемое законом софинансирование! Ведь обидно упускать шанс, когда до 95 % стоимости капитального ремонта может быть оплачено из бюджетных средств.***

Что еще необходимо, чтобы получить финансовую поддержку на проведение капитального ремонта? Нужно, чтобы наш дом попал сначала в муниципальную, а затем в региональную программу по проведению капитального ремонта. А для этого необходимо, чтобы мы собрались на **общее собрание** и приняли **решения по следующим вопросам:**

1. о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
2. о видах работ по капитальному ремонту (из перечня, установленного Федеральным законом № 185-ФЗ) и планируемых объемах работ;
3. о стоимости (предварительной) проведения капитального ремонта;
4. о долевом финансировании капитального ремонта за счет средств товарищества собственников жилья (собственников помещений в многоквартирном доме);
5. о порядке долевого финансирования капитального ремонта собственниками помещений;
6. об участии в адресной муниципальной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.

Напоминаем вам, что решение по всем выше перечисленным вопросам считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений, обладающие не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. **Для принятия решений по капитальному ремонту важно мнение и участие каждого собственника! Не пренебрегайте участием в общем собрании!**

Мы понимаем, что принять решения, которые устроили бы всех или хотя бы большинство собственников, совсем непросто, поэтому предлагаем заранее, до общего собрания, познакомиться с информацией о техническом состоянии нашего дома, о примерной стоимости каждого из возможных видов работ по капитальному ремонту, о размерах расходов, которые придется нести собственникам помещений при различных вариантах капитального ремонта (от только одного вида работ до комплексного капитального ремонта). С данной информацией можно познакомиться в правлении ТСЖ \_\_\_\_\_ (дни недели, часы) по адресу: \_\_\_\_\_.

Кроме этого правление планирует до общего собрания провести встречи для обсуждения всех вопросов в каждом подъезде дома (следите за объявлениями!).

**Дополнительная важная информация.** Мы хотим, чтобы вы знали, что другие товарищества собственников жилья нашего города и управляющие организации тоже будут добиваться включения их домов в муниципальную программу. Приоритет при отборе домов будет зависеть не только от срока их ввода в эксплуатацию и технического состояния (необходимости ремонта), но и от соответствия другим критериям, которые установила администрация города. Приоритет будет у тех многоквартирных домов, в которых собственники помещений решили проводить **комплексный ремонт**, особенно направленный на **повышение энергоэффективности** дома (утепление фасадов, установка общедомовых приборов учета потребления тепла, воды, электричества), взяли на себя **большую долю расходов** на капитальный ремонт, чем минимально необходимо по закону, и подтвердили, что эти **средства уже собраны или будут собраны до начала ремонта**. Кроме этого, будет учитываться, насколько дисциплинированно вносятся в товарищество взносы и платежи, направленные на содержание дома и оплату коммунальных услуг, есть ли в доме должники, из-за которых товарищество не сможет обеспечить финансирование капитального ремонта.

Если наш дом будет включен в муниципальную и региональную программы, то бюджетные средства придут на отдельный счет товарищества. Выбирать подрядчиков для проведения работ будет товарищество. ***Вы сможете контролировать расходование средств и качество выполнения ремонтных работ, принять участие в их приемке! Наш дом может стать намного лучше благодаря нашим общим усилиям!***

Мы просим вас обсудить эту информацию с вашими близкими, соседями по площадке и подъезду - речь идет о важном для всех нас деле. Ждем ваших предложений, поддержки, инициативы и активного участия в обсуждениях и общем собрании!

Правление товарищества собственников жилья «\_\_\_\_\_»

Для многоквартирного дома, в котором не создано товарищество собственников жилья

" \_\_\_ " \_\_\_\_\_ 200\_\_ года

1

### УВЕДОМЛЕНИЕ

о проведении внеочередного общего собрания (в очной форме) собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. (пос.) \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_

Уважаемый (ая) \_\_\_\_\_!

" \_\_\_ " \_\_\_\_\_ 200\_\_ года в \_\_\_\_\_ в помещении

(дата)

(время)

(место, адрес)

состоится внеочередное общее собрание (в очной форме) собственников помещений в нашем многоквартирном доме, которое созывается по инициативе \_\_\_\_\_,

(Ф.И.О., наименование организации, наименование муниципального образования и т.п.)

являющегося собственником помещения/помещений в многоквартирном доме \_\_\_\_\_<sup>2</sup>.

(наименование занимаемого собственником помещения/помещений)

На собрание приглашены: \_\_\_\_\_.

(должность, Ф.И.О.)

### ПОВЕСТКА ДНЯ

внеочередного общего собрания собственников помещений

1. Избрание председателя собрания, секретаря собрания, счетной комиссии.

<sup>1</sup> Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения (ч. 4 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации).

<sup>2</sup> Инициатором общего собрания может быть только собственник помещения (собственники помещений) в многоквартирном доме (ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации)

2. О проведении капитального ремонта в многоквартирном доме, видах, объемах и стоимости планируемых работ.

3. О долевом финансировании капитального ремонта многоквартирного дома за счет средств собственников помещений.

4. О сроке начала капитального ремонта в многоквартирном доме.

5. О порядке финансирования капитального ремонта многоквартирного дома.

6. Об участии в адресной программе \_\_\_\_\_  
(название муниципального образования)

по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.

7. Организационные вопросы.

Ознакомьтесь с информацией и (или) материалами по всем вопросам повестки дня внеочередного общего собрания собственников помещений в нашем многоквартирном доме Вы можете у членов инициативной группы (старших по подъезду, консьержей, \_\_\_\_\_) ежедневно с \_\_\_\_\_ до \_\_\_\_\_

(часы приема)

или по \_\_\_\_\_ с \_\_\_\_\_ до \_\_\_\_\_.  
(дни недели) (часы приема)

*Адреса членов инициативной группы:*

ФИО \_\_\_\_\_ № квартиры \_\_\_\_\_

ФИО \_\_\_\_\_ № квартиры \_\_\_\_\_

ФИО \_\_\_\_\_ № квартиры \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Инициатор созыва общего собрания)

### **Напоминание:**

1. Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме (ч. 1 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации).

2. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя (ч. 1 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации). Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике

помещения в и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации (*удостоверена организацией, в которой доверитель работает или учится, жилищно-эксплуатационной организацией по месту жительства или 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 его учредительными документами, с приложением печати этой организации*) или удостоверена нотариально (ч. 2 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации).

3. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в доме (ч. 3 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации). Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников (ч. 5 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации).

*Для многоквартирного дома, в котором не создано товарищество собственников жилья*

"\_\_" \_\_\_\_\_ 200\_\_ года

### **УВЕДОМЛЕНИЕ**

**о проведении внеочередного общего собрания  
(в форме заочного голосования) собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:**

**г. (пос.) \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_**

Уважаемый (ая) \_\_\_\_\_!

С "\_\_" \_\_\_\_\_ по "\_\_" \_\_\_\_\_ 200\_\_ года состоится  
(дата начала голосования) (дата окончания голосования)

внеочередное общее собрание (в форме заочного голосования) собственников помещений в нашем многоквартирном доме, которое создается по инициативе \_\_\_\_\_,

*(Ф.И.О., наименование организации, наименование муниципального образования и т.п.)*

являющегося собственником помещения/помещений в многоквартирном доме \_\_\_\_\_.

*(наименование занимаемого собственником помещения/помещений)*

### **ПОВЕСТКА ДНЯ (ВОПРОСЫ, ПОСТАВЛЕННЫЕ НА ГОЛОСОВАНИЕ)**

внеочередного общего собрания собственников помещений

в форме заочного голосования

1. Избрание секретаря собрания, счетной комиссии.
  2. О проведении капитального ремонта в многоквартирном доме, видах, объемах и стоимости планируемых работ.
  3. О долевом финансировании капитального ремонта многоквартирного дома за счет средств собственников помещений.
  4. О сроке начала капитального ремонта в многоквартирном доме.
  5. О порядке финансирования капитального ремонта многоквартирного дома.
  6. Об участии в адресной программе \_\_\_\_\_  
*(название муниципального образования)*
- по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.
7. Организационные вопросы.

Ознакомиться с информацией и (или) материалами по всем вопросам, поставленным на голосование, Вы можете получить у членов инициативной группы (старших по подъезду, консьержей, \_\_\_\_\_ другое) ежедневно с \_\_\_\_ до \_\_\_\_ или по \_\_\_\_\_ с \_\_\_\_ до \_\_\_\_.  
*(часы приема) (дни недели) (часы приема)*

*Адреса членов инициативной группы:*

ФИО \_\_\_\_\_ № квартиры \_\_\_\_\_

ФИО \_\_\_\_\_ № квартиры \_\_\_\_\_

ФИО \_\_\_\_\_ № квартиры \_\_\_\_\_

Бюллетени для голосования будут переданы Вам не позднее  
" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 200 \_\_\_\_ г.

*(дата начала голосования)*

Заполненные бюллетени с решениями по вопросам, поставленным на голосование необходимо передать членам счетной комиссии (инициативной группы, старшим по подъезду, консьержам, \_\_\_\_\_ *другое*) по адресу \_\_\_\_\_ не позднее "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.  
(место, адрес) (дата окончания голосования)

\_\_\_\_\_  
(Инициатор созыва общего собрания)

**Для многоквартирного дома, в котором создано товарищество собственников жилья**

"\_\_\_" \_\_\_\_\_ 200\_\_ года

### **УВЕДОМЛЕНИЕ**

о проведении внеочередного общего собрания  
**членов товарищества собственников жилья**

«\_\_\_\_\_»

**в многоквартирном доме по адресу:**

**г. (пос.) \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_**

Уважаемый (ая) \_\_\_\_\_!

"\_\_\_" \_\_\_\_\_ 200\_\_ года в \_\_\_\_\_ в помещении \_\_\_\_\_  
(дата) (время) (место, адрес)

состоится внеочередное общее собрание членов товарищества собственников жилья «\_\_\_\_\_»

### **ПОВЕСТКА ДНЯ**

внеочередного общего собрания членов товарищества собственников жилья «\_\_\_\_\_».

1. Избрание секретаря собрания, счетной комиссии.

2. Об участии в адресной программе \_\_\_\_\_

(название муниципального образования)

по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.

3. О долевом финансировании капитального ремонта многоквартирного дома за счет средств собственников помещений.

4. О порядке финансирования капитального ремонта многоквартирного дома.

Ознакомиться с информацией и (или) материалами по всем вопросам повестки дня внеочередного общего собрания членов товарищества собственников жилья «\_\_\_\_\_» Вы можете у членов правления ежедневно с \_\_\_\_ до \_\_\_\_ или по \_\_\_\_\_ с \_\_\_\_ до \_\_\_\_.  
(часы приема) (дни недели) (часы приема)

Адреса членов правления:

ФИО \_\_\_\_\_ № квартиры \_\_\_\_\_

ФИО \_\_\_\_\_ № квартиры \_\_\_\_\_

ФИО \_\_\_\_\_ № квартиры \_\_\_\_\_

---

(От правления товарищества собственников жилья «\_\_\_\_\_»)

*Для многоквартирного дома, в котором создано  
товарищество собственников жилья*

"\_\_" \_\_\_\_\_ 200\_\_ года

### **УВЕДОМЛЕНИЕ**

**о проведении внеочередного общего собрания (в очной форме)  
собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:  
г. (пос.) \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_**

Уважаемый (ая) \_\_\_\_\_!

"\_\_" \_\_\_\_\_ 200\_\_ года в \_\_\_\_\_ в помещении \_\_\_\_\_  
(дата) (время) (место, адрес)

состоится внеочередное общее собрание (в очной форме) собственников помещений в нашем многоквартирном доме, которое созывается по инициативе \_\_\_\_\_,

(Ф.И.О., наименование организации, наименование  
муниципального образования и т.п.)

являющегося собственником помещения/помещений в многоквартирном доме \_\_\_\_\_.  
(наименование занимаемого собственником помещения/помещений)

На собрание приглашены: \_\_\_\_\_.  
(должность, Ф.И.О.)

## ПОВЕСТКА ДНЯ

внеочередного общего собрания собственников помещений

1. Избрание председателя собрания, секретаря собрания, счетной комиссии.
2. О проведении капитального ремонта в многоквартирном доме, видах, объемах и стоимости планируемых работ.
3. О сроке начала капитального ремонта в многоквартирном доме.
4. Организационные вопросы:

Ознакомиться с информацией и (или) материалами по всем вопросам повестки дня внеочередного общего собрания собственников помещений в нашем многоквартирном доме Вы можете у членов правления товарищества собственников жилья «\_\_\_\_\_» ежедневно с \_\_\_\_\_ до \_\_\_\_\_

(часы приема)

или по \_\_\_\_\_ с \_\_\_\_\_ до \_\_\_\_\_.  
(дни недели) (часы приема)

Адреса членов правления:

ФИО \_\_\_\_\_ № квартиры \_\_\_\_\_

ФИО \_\_\_\_\_ № квартиры \_\_\_\_\_

ФИО \_\_\_\_\_ № квартиры \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Инициатор созыва общего собрания)

**Для многоквартирного дома, в котором создано товарищество собственников жилья**

"\_\_" \_\_\_\_\_ 200\_\_ года

### УВЕДОМЛЕНИЕ

**о проведении внеочередного общего собрания (в форме заочного голосования) собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:**

г. (пос.) \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_

Уважаемый (ая) \_\_\_\_\_!

С "\_\_" \_\_\_\_\_ по "\_\_" \_\_\_\_\_ 200\_\_ года состоится

*(дата начала голосования) (дата окончания голосования)*

внеочередное общее собрание (в форме заочного голосования) собственников помещений в нашем многоквартирном доме, которое созывается по инициативе \_\_\_\_\_,

*(Ф.И.О., наименование организации, наименование муниципального образования и т.п.)*

являющегося собственником помещения/помещений в многоквартирном доме \_\_\_\_\_.

*(наименование занимаемого собственником помещения/помещений)*

### **ПОВЕСТКА ДНЯ (ВОПРОСЫ, ПОСТАВЛЕННЫЕ НА ГОЛОСОВАНИЕ)**

внеочередного общего собрания собственников помещений  
в форме заочного голосования

1. Избрание секретаря собрания, счетной комиссии.
2. О проведении капитального ремонта в многоквартирном доме, видах, объемах и стоимости планируемых работ.
3. О сроке начала капитального ремонта в многоквартирном доме.
4. Организационные вопросы:

Ознакомиться с информацией и (или) материалами по всем вопросам, поставленным на голосование, Вы можете у членов правления товарищества собственников жилья «\_\_\_\_\_» ежедневно с \_\_\_\_\_ до \_\_\_\_\_ или по \_\_\_\_\_ с \_\_\_\_\_ до \_\_\_\_\_.

*(часы приема)*

*(дни недели)*

*(часы приема)*

*Адреса членов правления:*

ФИО \_\_\_\_\_ № квартиры \_\_\_\_\_

ФИО \_\_\_\_\_ № квартиры \_\_\_\_\_

ФИО \_\_\_\_\_ № квартиры \_\_\_\_\_

Бюллетени для голосования будут переданы Вам не позднее "\_\_\_\_\_" "\_\_\_\_\_" 200\_\_ г.

*(дата начала голосования)*

Заполненные бюллетени с решениями по вопросам, поставленным на голосование необходимо передать членам счетной комиссии (правления товарищества собственников жилья) по адресу \_\_\_\_\_ не позднее "\_\_\_\_\_" "\_\_\_\_\_" 200\_\_ г.

*(место, адрес)*

*(дата окончания голосования)*

*(Инициатор созыва общего собрания)*

**Список уведомленных  
о дате, месте проведения и повестке  
внеочередного общего собрания собственников помещений  
в многоквартирном доме по адресу:**

г. (пос.) \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_

№ п/п	№ квартиры	Фамилия И.О. уведомленного о собрании	Отметка об уведомлении (подпись собственника, для юридических лиц с печатью)	Дата уведомления	Примечание (причина не уведомления)

Ответственный за уведомление \_\_\_\_\_  
(подпись) (Ф.И.О.)

**Список уведомленных  
о дате, месте проведения и повестке  
членов товарищества собственников жилья**

« \_\_\_\_\_ »

**в многоквартирном доме по адресу:**

г. (пос.) \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_

№ п/п	№ квартиры	Фамилия И.О. уведомленного о собрании	Отметка об уведомлении (подпись собственника, для юридических лиц с печатью)	Дата уведомления	Примечание (причина не уведомления)

Ответственный за уведомление \_\_\_\_\_  
(подпись) (Ф.И.О.)

**ДОВЕРЕННОСТЬ**  
**на участие в голосовании по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_ г.**

Я, \_\_\_\_\_

*Ф.И.О. доверителя*

---

*Паспортные данные доверителя*

собственник помещения № \_\_ в доме № \_\_ по ул. \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_,  
*Реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение доверяю*

---

*Ф.И.О. доверенного лица*

---

*Паспортные данные доверенного лица*

---

*Место жительства доверенного лица*

участвовать в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_ г., и голосовать от моего имени по всем вопросам повестки дня, требующим голосования на данном собрании.

*Подписавшиеся знают, что эта доверенность может быть отменена в письменной форме до проведения голосования или фактом присутствия доверителя на собрании.*

Подпись доверителя \_\_\_\_\_  
*(подпись) (дата)*

Подпись доверенного лица \_\_\_\_\_  
*(подпись) (дата)*

Подпись доверителя заверяю:

---

*Должность заверителя* \_\_\_\_\_ *Ф.И.О. заверителя* \_\_\_\_\_ *Подпись заверителя* \_\_\_\_\_  
*Место печати*

*Напоминание доверителю: предупредите, пожалуйста, организаторов собрания, что Вас будет представлять доверенное лицо.*

*Напоминание доверенному лицу: обязательно принесите эту подписанную и заверенную доверенность на собрание.*

## ПРИМЕРНЫЙ СЦЕНАРИЙ

общего (очередного, внеочередного) собрания собственников помещений в многоквартирном доме (членов ТСЖ / ЖК / ЖСК

« \_\_\_\_\_ »)

Проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и принятия решений общего собрания регулируются статьями 44-48 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ).

Проведение общего собрания членов товарищества собственников жилья регулируется статьями 145-146 ЖК РФ.

Проведение общего собрания членов жилищного или жилищно-строительного кооператива регулируется статьями 113, 116-117 ЖК РФ.

Принятие решений об участии в муниципальной адресной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, о долевого финансировании капитального ремонта многоквартирного дома за счет средств товарищества собственников жилья (далее - ТСЖ), жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (далее - ЖК) либо собственников помещений в многоквартирном доме и о порядке указанного долевого финансирования регулируется статьями 15 и 20 Федерального закона от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Закон № 185-ФЗ).

### 1. Регистрация участников собрания

1.1. В лист регистрации собственников помещений (см. приложение к протоколу собрания) напротив соответствующего номера квартиры (комнаты в коммунальной квартире) или кадастрового номера нежилого помещения записать фамилию, имя и отчество гражданина или название муниципального образования, субъекта РФ, наименование юридического лица - собственника помещения или его представителя, присутствующего на собрании.

1.2. В листе регистрации собственников помещений указать также общую площадь помещения каждого собственника<sup>1</sup> и количество голосов, принадлежащих каждому собственнику<sup>2</sup>. Эти сведения в лист

<sup>1</sup> Площадь помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, не учитывается

<sup>2</sup> 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 Жи-

регистрации желательно внести заранее при подготовке собрания. При необходимости собственники помещений могут их уточнить.

1.3. Попросить расписаться в регистрационном листе.

1.4. Для представителей собственников помещений в графе «Подпись собственника помещения» отметить наличие доверенности, на какой срок она выдана (если доверенность выдана для данного собрания, она прикладывается к регистрационному листу), дает ли доверенность право на участие в голосовании по вопросам повестки дня собрания.

1.5. Сведения о присутствующих на собрании приглашенных лицах (*представители органов местного самоуправления, управляющей организации, др.*), которые не имеют права голосовать по вопросам повестки дня собрания, в регистрационный лист не вносятся, а указываются в протоколе общего собрания.

Регистрация участников общего собрания членов ТСЖ / ЖК осуществляется аналогичным образом.

## **2. Определение кворума**

2.1. Подсчитать какой процент составляют присутствующие на общем собрании собственники помещений и их представители от общего числа собственников помещений в многоквартирном доме:

- количество голосов собственников помещений всего \_\_\_\_\_;
- количество голосов присутствующих лично собственников помещений и представителей (доверенных лиц) собственников помещений \_\_\_\_\_, что составляет \_\_\_ % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

2.2. Сделать заключение о правомочности собрания: \_\_\_\_\_.

*Собрание правомочно, если на нем присутствуют собственники помещений (представители собственников помещений), обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 3 ст. 45 ЖК РФ).*

При определении кворума общего собрания членов ТСЖ / ЖК необходимо учитывать общее количество членов ТСЖ / ЖК и количество присутствующих на собрании членов ТСЖ / ЖК, а не принадлежащие тем и другим голоса.

*Общее собрание членов ТСЖ правомочно, если на нем присутствуют более половины членов ТСЖ или их представителей (ч. 3 ст. 146 ЖК РФ).*

*Общее собрание членов ЖК является правомочным, если на нем присутствуют более 50 % членов кооператива (ч. 1 ст. 117 ЖК РФ).*

### **3. Открытие собрания**

3.1. В начале собрания присутствующим следует сообщить:

- по чьей инициативе проводится собрание;
- имеется ли кворум для проведения собрания;
- о приглашенных лицах, присутствующих на собрании;
- повестку дня собрания.

*Открытие собрания может провести собственник помещения, по чьей инициативе проводится собрание.*

3.2. Для ведения собрания необходимо утвердить повестку дня собрания и регламент собрания (*сколько времени отводится для основных выступающих по вопросам повестки дня, вопросов, выступлений в обсуждении, общая продолжительность собрания*). После утверждения повестки дня и регламента собрание переходит к рассмотрению каждого вопроса.

Голосование по этому вопросу можно провести без письменной подачи голосов путем подсчета поднятых рук. Решение принимается большинством голосов присутствующих на собрании собственников помещений (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

*Следует сказать собранию, что способ голосования может быть выбран во время обсуждения каждого вопроса повестки дня. Голосование в зависимости от важности вопроса и других обстоятельств можно проводить без письменной подачи голосов (путем подсчета поднятых рук) или письменно – путем внесения каждым голосующим своего решения в лист голосования или, если для этого имеется возможность, заполняя бюллетени голосования.*

Общее собрание членов ТСЖ ведет, в том числе и открывает, председатель правления ТСЖ или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества (ч. 5 ст. 146 ЖК РФ).

Ведение общего собрания членов ЖК определяется уставом кооператива (*ст. 113 ЖК РФ*)

**4. Рассмотрение первого вопроса повестки дня собрания: избрание председателя собрания, секретаря собрания, счетной комиссии.**

4.1. Из числа присутствующих собственников помещений необходимо выбрать:

- председателя собрания - для ведения собрания;
- секретаря собрания - для ведения протокола;
- счетную комиссию - для подсчета голосов при голосовании по вопросам повестки дня собрания.

4.2. Предложить собственникам помещений выдвинуть кандидатуры председателя собрания, секретаря собрания и членов счетной комиссии в составе трех (пяти) человек.

4.3. Провести обмен мнениями по выдвинутым кандидатурам.

4.4. Провести голосование по выдвинутым кандидатурам.

Счетная комиссия подсчитывает голоса участников собрания (*здесь и далее голосуют только те участники, которые имеют право голоса*) поданные «за» выдвинутых кандидатур, затем «против» них, далее – «воздержавшихся» при голосовании. Результаты голосования объявляются и заносятся в протокол. Решение принимается большинством голосов присутствующих на собрании собственников помещений (*ч. 1 ст. 46 ЖК РФ*).

*Голосование можно провести списком, если при обсуждении кандидатур было достигнуто согласие.*

На общем собрании членов ТСЖ выбирается секретарь собрания и счетная комиссия. Решение принимается большинством голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов ТСЖ или их представителей (*ч. 4 ст. 146 ЖК РФ*).

Решение общего собрания ЖК считается принятым, если за него проголосовало более половины членов ЖК, присутствующих на общем собрании, а по вопросам, указанным в уставе ЖК – более трех четвертей членов ЖК, присутствующих на собрании (*ч. 2 ст. 117 ЖК РФ*).

**5. Рассмотрение второго вопроса повестки дня собрания: о проведении капитального ремонта в многоквартирном доме, видах, объемах и стоимости планируемых работ.**

5.1.С информацией по второму вопросу повестки дня выступает \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. собственника / представителя собственника / представителя управляющей организации). Время на выступление – \_\_\_ минут. При возможности (необходимости) представляется наглядная информация к выступлению.

Выступающий предоставляет присутствующим информацию:

о техническом состоянии многоквартирного дома;

о потребности в проведении определенных видов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

1) \_\_\_\_\_

2) \_\_\_\_\_

3) \_\_\_\_\_;<sup>1</sup>

об оценочной стоимости планируемых работ в размере \_\_\_\_\_ млн руб. согласно<sup>2</sup> \_\_\_\_\_, включающей стоимость материалов для проведения каждого вида работ.

Выступающий знакомит участников собрания:

с основными положениями муниципальной адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов в соответствии с Законом № 185-ФЗ;

с перечнем видов работ по капитальному ремонту, на проведение которых, в соответствии с Законом. № 185-ФЗ может быть предоставлена финансовая поддержка (субсидия)<sup>3</sup>;

---

<sup>1</sup> В протоколе указываются предложенные в выступлении виды и объемы работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.

<sup>2</sup>Стоимость работ может обосновываться предварительной укрупненной сметой расходов, включающей стоимость требуемых материалов для капитального ремонта, разработанной управляющей организацией, специализированной организацией по заказу управляющей организации, сметами/предложениями потенциальных подрядных организаций, другими данными

<sup>3</sup> Перечень видов работ, на проведение которых предоставляется финансовая поддержка, утвержден пунктом 3 статьи 15 Федерального закона от 21.07.2007 г. № 185-ФЗ и включает в себя: ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, в том числе с установкой приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и

с установленным субъектом Российской Федерации размером предельной стоимости проведения капитального ремонта.

Секретарь вносит в протокол собрания фамилию выступающего и краткое содержание выступления. *Если у выступающего имеется текст или тезисы выступления в письменном виде, то секретарь с согласия выступающего может воспользоваться ими при оформлении протокола.*

#### 5.2. Вопросы по выступлению.

Всего на вопросы и ответы \_\_ минут (на каждый вопрос – \_\_ минут, на ответ \_\_ минут).

Дополнительную информацию/разъяснения, ответы на вопросы могут, кроме выступающего, предоставить:

\_\_\_\_\_ (представитель органов местного самоуправления);  
\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ).

#### 5.3. Выступления участников собрания по второму вопросу повестки дня (прения).

Всего на выступления \_\_ минут, на каждое выступление до \_\_ минут.

В прениях по второму вопросу повестки дня выступают \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. собственников / представителей собственников / представителей управляющей организации). Выступающие поддерживают необходимость проведения требуемых видов работ в случае включения многоквартирного дома в адресную муниципальную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.

*Выступающим должна быть предоставлена возможность свободно высказать свое мнение. Председатель собрания наблюдает за соблюдением регламента и чтобы выступление соответствовало обсуждаемому вопросу. При необходимости председатель собрания предлагает выступающему продолжить выступление при обсужде-*

---

холодной воды, электрической энергии, газа); ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт; ремонт крыши; ремонт подвального помещения, относящегося к общему имуществу; утепление и ремонт фасадов.

На другие виды работ финансовая поддержка не представляется, но собственники вправе принять решение о включении дополнительных видов работ в капитальный ремонт и условия финансирования их за счет собственных средств.

*нии другого вопроса повестки, к которому больше относится содержание выступления.*

Секретарь вносит в протокол собрания фамилии всех выступающих и краткое содержание всех выступлений.

5.4. Принятие решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

По итогам обсуждения председателем собрания вносится предложение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

После обмена мнениями проводится голосование по двум вопросам:

1) о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, включающего предложенные виды и объемы работ (*указываются конкретные виды и объемы работ в натуральных показателях*);

2) об утверждении предварительной стоимости планируемых работ по капитальному ремонту в размере \_\_\_\_\_ млн рублей.

Счетная комиссия подсчитывает голоса участников собрания по каждому из голосуемых вопросов.

*Подсчет голосов производится таким же образом, как и по первому вопросу повестки дня (см. пункт 4.4.).*

Результаты голосования объявляются и заносятся в протокол.

Решение по каждому из двух вопросов принимается большинством не менее 2/3 голосов от общего количества голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Решение этого вопроса находится в компетенции только общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Если в многоквартирном доме создано ТСЖ / ЖК, то основным выступающим по этому вопросу может быть представитель правления товарищества / кооператива.

**6. Рассмотрение третьего вопроса повестки дня собрания: о долевым финансировании капитального ремонта многоквартирного дома за счет средств собственников помещений в случае включения многоквартирного дома в адресную муниципальную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.**

6.1.С информацией по третьему вопросу выступает \_\_\_\_\_  
(*Ф.И.О. собственника / представителя собственника / представителя  
управляющей организации*). Время на выступление - \_\_\_\_ минут.

Выступающий информирует собрание:

о требованиях к минимальной доле финансирования капитального ремонта многоквартирного дома собственниками помещений, установленной \_\_\_\_\_  
(*наименование субъекта РФ*) для участия в региональной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов<sup>1</sup>;

о том, что размер долевого финансирования капитального ремонта собственниками помещений является одним из критериев отбора многоквартирных домов для включения в муниципальную и региональную программы капитального ремонта;

о результатах предварительного расчета размеров участия каждого из собственников помещений в расходах на проведение капитального ремонта, исходя из требуемой минимальной доли финансирования за счет собственников помещений.

Выступающий предлагает установить долю финансирования капитального ремонта собственниками помещений в случае включения многоквартирного дома в адресную муниципальную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, в размере \_\_\_\_\_  
(*минимальной доли или более высокой доли*) процентов.

6.2.Вопросы по выступлению.

*Здесь и далее вопросы участников собрания по выступлению и ответы на вопросы проводятся таким же образом, как и по второму вопросу повестки дня (см. п. 5.2.).*

6.3.Выступления участников собрания по третьему вопросу повестки дня (*прения*).

*Здесь и далее выступления участников собрания проводятся таким же образом, как и по второму вопросу повестки дня (см. п. 5.3.).*

---

<sup>1</sup> Согласно требованиям Федерального закона № 185-ФЗ не может быть менее чем пять процентов от общего объема средств, предоставляемых на проведение капитального ремонта многоквартирного дома, перечисляемых из местного бюджета (средств предоставляемой субсидии стоимость капитального ремонта).

6.4. Принятие решения о доле финансирования капитального ремонта многоквартирного дома за счет средств собственников помещений в случае включения многоквартирного дома в адресную муниципальную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.

*Здесь и далее процедура принятия решения такая, как и по второму вопросу повестки дня (см. п. 5.4.), за исключением необходимого количества голосов собственников помещений для принятия решения.*

Решение по третьему вопросу повестки дня принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в собрании собственников (представителей собственников) помещений в многоквартирном доме.

Если в многоквартирном доме создано ТСЖ / ЖК, то в соответствии с п. 2 ч. 6 ст. 20 Закона № 185 решение этого вопроса находится в компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья / жилищного кооператива.

Решение общего собрания членов ТСЖ принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в собрании членов товарищества (их представителей).

Решение общего собрания членов ЖК принимается большинством присутствующих на собрании членов кооператива.

**7. Рассмотрение четвертого вопроса повестки дня собрания: о сроке начала капитального ремонта в многоквартирном доме в случае включения многоквартирного дома в адресную муниципальную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.**

7.1.С информацией по четвертому вопросу выступает \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. собственника / представителя собственника / представителя управляющей организации). Время на выступление - \_\_\_\_ минут.

Выступающий, исходя из особенностей проведения планируемых видов работ по капитальному ремонту, а также учитывая сроки реализации муниципальной адресной программы по проведению капитального ремонта, предлагает установить срок начала капитального ремонта - \_\_\_\_\_ (указать год и месяц).

7.2. Вопросы по выступлению.

7.3. Выступления участников собрания по четвертому вопросу повестки дня (*прения*).

7.4. Принятие решения о сроке начала капитального ремонта в многоквартирном доме – \_\_\_\_\_ (*год, месяц*) в случае включения многоквартирного дома в адресную муниципальную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.

Решение по четвертому вопросу повестки дня принимается большинством не менее 2/3 голосов от общего количества голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Решение этого вопроса находится в компетенции только общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Если в многоквартирном доме создано ТСЖ / ЖК, то основным выступающим по этому вопросу может быть представитель правления товарищества / кооператива.

## **8. Рассмотрение пятого вопроса повестки дня собрания: о порядке финансирования капитального ремонта многоквартирного дома.**

8.1.С информацией по пятому вопросу выступает \_\_\_\_\_ (*Ф.И.О. собственника / представителя собственника / представителя управляющей организации*). Время на выступление – \_\_\_ минут.

Выступающий информирует присутствующих, что в случае включения многоквартирного дома в муниципальную, а затем в региональную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, финансирование капитального ремонта будет осуществляться за счет средств субсидии, предоставляемой из местного бюджета (в пределах установленного субъектом Российской Федерации размера предельной стоимости проведения капитального ремонта), и средств собственников помещений в размере установленной решением общего собрания доли финансирования.

Выступающий информирует присутствующих о возможных способах обеспечения долевого финансирования капитального ремонта за счет средств собственников помещений, а также размерах и сроках внесения средств для каждого из способов финансирования:

а) установления ежемесячной платы на капитальный ремонт на период, начиная с месяца включения многоквартирного дома в муниципальную программу и до установленного срока начала капитального ремонта, в размере (в расчете на один квадратный метр общей площади помещения каждого собственника), обеспечивающем необходимый объем финансирования;

б) установление одноразового целевого взноса на проведение капитального ремонта в размере долевого участия каждого собственника помещения в финансировании капитального ремонта (с учетом субсидии), вносимого в срок не позднее установленного срока начала капитального ремонта;

в) установления ежемесячной платы на капитальный ремонт на период \_\_\_\_ месяцев, начиная с месяца включения многоквартирного дома в муниципальную программу и до установленного срока начала капитального ремонта, и дополнительно одноразового целевого взноса, в совокупности обеспечивающих необходимый объем финансирования;

г) получения управляющей организацией кредита в банке и установления размера ежемесячной платы за капитальный ремонт (в расчете на один квадратный метр общей площади помещения каждого собственника) в размере, достаточном для выплаты кредита и оплаты всех расходов по кредиту за период \_\_\_\_\_ месяцев;

д) обращения в орган местного самоуправления с просьбой о займе средств, необходимых для рассрочки выплаты собственниками установленной для них доли финансирования капитального ремонта многоквартирного дома,<sup>1</sup> и установления ежемесячной платы на капитальный ремонт, начиная с месяца включения многоквартирного дома в муниципальную программу, в размере, обеспечивающем выплату требуемого объема средств до истечения установленного органом местного самоуправления срока рассрочки;

е) обращения в управляющую организацию с просьбой о займе средств, необходимых для рассрочки выплаты собственниками установленной для них доли на оплату капитального ремонта многоквартирного дома, и установления ежемесячной платы на капитальный

---

<sup>1</sup> В случае если органом местного самоуправления принят порядок, предусматривающий возможность предоставления рассрочки выплаты товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо собственниками помещений в многоквартирном доме средств долевого финансирования капитального ремонта многоквартирного дома

ремонт, начиная с месяца включения многоквартирного дома в муниципальную программу, в размере, обеспечивающем выплату требуемого объема средств до истечения установленного управляющей организацией срока рассрочки;

ж) \_\_\_\_\_ (другие способы финансирования).

Выступающий предлагает установить следующий способ и порядок сбора средств долевого финансирования капитального ремонта за счет средств собственников помещений: \_\_\_\_\_.

8.2. Вопросы по выступлению.

8.3. Выступления участников собрания по пятому вопросу повестки дня (прения).

8.4. Принятие решения об установлении порядка финансирования капитального ремонта многоквартирного дома – \_\_\_\_\_.

Решение по пятому вопросу повестки дня принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в собрании собственников (представителей собственников) помещений в многоквартирном доме.

Если в многоквартирном доме создано ТСЖ / ЖК, то в соответствии с п. 2 ч. 6 ст. 20 Закона № 185 решение этого вопроса находится в компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья / жилищного кооператива.

Решение общего собрания членов ТСЖ принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в общем собрании членов товарищества (их представителей).

Решение общего собрания членов ЖК принимается большинством присутствующих на общем собрании членов кооператива.

**9. Рассмотрение шестого вопроса повестки дня собрания: об участии в муниципальной адресной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.**

9.1. С информацией по шестому вопросу повестки дня собрания выступает \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. собственника / представителя собственника / представителя управляющей организации).

Выступающий еще раз более подробно знакомит участников собрания:

с основными положениями муниципальной адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов и условиями участия в данной программе, которая является частью региональной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов в соответствии с Законом № 185-ФЗ;

с перечнем видов работ по капитальному ремонту, на проведение которых, включая разработку необходимой проектной документации и ее государственной экспертизы, в соответствии с Законом № 185-ФЗ может быть предоставлена финансовая поддержка (субсидия);

с установленным субъектом Российской Федерации размером предельной стоимости проведения капитального ремонта в расчете на один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирных домах.

Выступающий предлагает участвовать в муниципальной адресной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, для чего подать соответствующую заявку.

#### 9.2. Вопросы по выступлению.

Дополнительную информацию/разъяснения, ответы на вопросы могут, кроме выступающего, предоставить:

\_\_\_\_\_ (представитель органов местного самоуправления);  
\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ).

9.3. Выступления участников собрания по четвертому вопросу повестки дня (прения).

9.4. Принятие решения об участии в муниципальной адресной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.

Решение по шестому вопросу повестки дня принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в собрании собственников (представителей собственников) помещений в многоквартирном доме.

Если в многоквартирном доме создано ТСЖ / ЖК, то в соответствии с ч. 4 ст. 15 Закона № 185 решение этого вопроса находится в компетенции общего собрания членов товарищества / кооператива.

Решение общего собрания членов ТСЖ принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в общем собрании членов товарищества (их представителей).

Решение общего собрания членов ЖК принимается большинством присутствующих на общем собрании членов кооператива.

**10. Рассмотрение седьмого вопроса** повестки дня собрания, включающего в себя ряд **организационных вопросов.**

**По седьмому вопросу** выступает \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. собственника / представителя собственника / представителя управляющей организации), который делает предложения по следующим организационным вопросам:

а) наделить избранных общим собранием собственников помещений председателя собрания и секретаря собрания правом подписи протокола общего собрания и выписки из протокола с решениями общего собрания по всем вопросам повестки дня.

Вопросы участников и прения при необходимости.

Принятие решения.

Решение принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в собрании собственников (представителей собственников) помещений в многоквартирном доме.

Аналогичную норму можно применить при проведении общего собрания членов ТСЖ / ЖК.

б) определить представителей собственников помещений, осуществляющих контроль за подготовкой документов для подачи заявки на участие в муниципальной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов и информированием собственников помещений о результатах ее рассмотрения органом местного самоуправления: \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. собственников).

Вопросы участников и прения при необходимости.

Принятие решения.

Решение принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в собрании собственников (представителей собственников) помещений в многоквартирном доме.

в) внести изменения в договор управления многоквартирным домом по вопросам проведения капитального ремонта многоквартирного дома (если требуется). Выступающий зачитывает проект дополни-

тельного соглашения к договору управления многоквартирным домом по вопросам проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

Вопросы участников и прения при необходимости.

Принятие решения.

Решение принимается большинством не менее 2/3 голосов от общего количества голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Если в многоквартирном доме создано ТСЖ / ЖК, то по вопросам проведения капитального ремонта многоквартирного дома вносятся изменения и дополнения в договор о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества / кооператива (если требуется).

г) поручить управляющей организации подать заявку о включении многоквартирного дома в муниципальную адресную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов и назначить своих представителей, ответственных за подготовку документов и подачу заявки.

Вопросы участников и прения при необходимости.

Принятие решения.

Решение принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в собрании собственников (представителей собственников) помещений в многоквартирном доме.

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О. представителя управляющей организации) может довести до собственников помещений информацию о представителях управляющей организации, ответственных за подготовку документов и подачу заявки на участие в муниципальной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, а также за информирование собственников помещений о результатах рассмотрения заявки органом местного самоуправления: \_\_\_\_\_

(Ф.И.О., должность должностных лиц управляющей организации);

Если в многоквартирном доме создано ТСЖ / ЖК, то подать заявку о включении многоквартирного дома в муниципальную адресную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных

домов и назначить своих представителей, ответственных за подготовку документов и подачу заявки, поручается правлению товарищества / кооператива.

д) провести следующее общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в срок не позднее 15 дней после получения управляющей организацией уведомления о включении многоквартирного дома в муниципальную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов для решения вопросов о подготовке к проведению капитального ремонта, включая осуществление общественного контроля за соблюдением установленного порядка финансирования капитального ремонта, качества и сроков выполнения работ.

Вопросы участников и прения при необходимости.

Принятие решения.

Решение принимается большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в собрании собственников (представителей собственников) помещений в многоквартирном доме.

Если в многоквартирном доме создано ТСЖ / ЖК, то следующее общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в срок не позднее 15 дней после получения правлением ТСЖ / ЖК уведомления о включении многоквартирного дома в муниципальную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.

## **11. Закрытие собрания**

После рассмотрения всех вопросов, включенных в повестку дня собрания, председатель собрания объявляет собрание закрытым.

Протокол общего собрания членов ТСЖ / ЖК подписывается председателем и секретарем общего собрания членов товарищества / кооператива.

К протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме прилагаются:

– лист регистрации собственников помещений в многоквартирном доме (их представителей), принявших участие в общем собрании;

- доверенности на голосование и копии актов (выписки из актов)<sup>1</sup>;
- листы голосования с подписями собственников помещений многоквартирного дома или их представителей по вопросам повестки дня, подписанные членами счетной комиссии.

К протоколу общего собрания членов ТСЖ / ЖК прилагаются:

- лист регистрации членов ТСЖ / ЖК (их представителей), принявших участие в общем собрании;
- доверенности на голосование и копии актов (выписки из актов)<sup>2</sup>;
- листы голосования с подписями членов ТСЖ / ЖК или их представителей по вопросам повестки дня, подписанные членами счетной комиссии.

Протокол общего собрания подписывается председателем и секретарем общего собрания.

При подаче заявки на участие в муниципальной программе копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляет управляющая организация или в котором создано товарищество собственников жилья, заверяется органом местного самоуправления.

При подаче заявки на участие в муниципальной адресной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов представляется копия протокола общего собрания членов ТСЖ / ЖК, заверенная председателем правления товарищества / кооператива.

---

<sup>1</sup> См. ч. 2 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации

<sup>2</sup> Для товариществ собственников жилья см. ч. 2 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации

Для многоквартирного дома, в котором не создано товарищество собственников жилья

**ПРОТОКОЛ № \_\_\_\_\_**

**внеочередного общего собрания собственников помещений  
в многоквартирном доме по адресу:**

**г. (пос.) \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_ г.**

Количество помещений в многоквартирном доме: жилых \_\_\_\_\_, нежилых - \_\_\_\_\_. Общая площадь помещений в многоквартирном доме: всего \_\_\_\_\_ кв. метров, в том числе \_\_\_\_\_ кв. метров жилых помещений, \_\_\_\_\_ кв. метров нежилых помещений<sup>1</sup>.

На собрании присутствовали собственники помещений (представители собственников) в количестве \_\_\_\_ человек, обладающие \_\_\_\_\_ голосами<sup>2</sup>, что составляет \_\_\_\_ процентов от общего числа голосов всех собственников помещений. Лист регистрации прилагается.

Кворум для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме имеется<sup>3</sup>.

Общее собрание проводится по инициативе \_\_\_\_\_ (Ф.И.О., наименование организации, наименование муниципального образования и т.п.), который является собственником помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_ (наименование занимаемого собственником/собственниками помещения/помещений)<sup>4</sup>.

На собрание приглашены: \_\_\_\_\_ (должность, Ф.И.О.).

---

<sup>1</sup> Площадь помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, не учитывается

<sup>2</sup> 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 Жилищного кодекса Российской Федерации)

<sup>3</sup> Кворум обеспечивает присутствие собственников помещений (представителей собственников помещений), обладающих более чем 50 % голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 3 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации)

<sup>4</sup> Инициатором общего собрания может быть только собственник помещения (собственники помещений) в многоквартирном доме (ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации)

## Повестка дня собрания

1. Избрание председателя собрания, секретаря собрания, счетной комиссии.

2. О проведении капитального ремонта в многоквартирном доме, видах, объемах и стоимости планируемых работ.

3. О долевом финансировании капитального ремонта многоквартирного дома за счет средств собственников помещений.

4. О сроке начала капитального ремонта в многоквартирном доме.

5. О порядке финансирования капитального ремонта многоквартирного дома.

6. Об участии в адресной программе \_\_\_\_\_ (*название муниципального образования*) по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.

7. Организационные вопросы:

а) о наделении избранных общим собранием собственников помещений председателя собрания и секретаря собрания правом подписи протокола собрания и выписки из протокола с решениями общего собрания по всем вопросам повестки дня;

б) об определении представителей собственников помещений, осуществляющих контроль за подготовкой документов для подачи заявки на участие в муниципальной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов и информирование собственников помещений о результатах ее рассмотрения органом местного самоуправления.

в) о внесении изменений в договор управления многоквартирным домом по вопросам проведения капитального ремонта многоквартирного дома (*если требуется*);

г) о поручении управляющей организации подать заявку о включении многоквартирного дома в муниципальную адресную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов и назначить своих представителей, ответственных за подготовку документов и подачу заявки;

д) о сроке проведения следующего общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1) По **первому вопросу** – избрание председателя собрания, секретаря собрания, счетной комиссии предложено из числа присутствующих собственников помещений избрать председателя собрания, секретаря собрания и счетную комиссию в составе трех (пяти) человек. Предложены кандидатуры:

председателя собрания \_\_\_\_\_  
секретаря собрания \_\_\_\_\_  
членов счетной комиссии \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

После выдвижения кандидатур и обмена мнениями состоялось голосование списком. Лист голосования прилагается.

Результаты голосования по вопросу избрания председателя собрания, секретаря собрания, счетной комиссии:

<b>ЗА</b>	_____ <i>голосов</i>
<b>ПРОТИВ</b>	_____ <i>голосов</i>
<b>ВОЗДЕРЖАЛИСЬ</b>	_____ <i>голосов</i>

По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов<sup>1</sup> \_\_\_\_\_ % от общего числа голосов собственников помещений, присутствующих на собрании, приняло решение избрать:

председателем собрания \_\_\_\_\_  
секретарем собрания \_\_\_\_\_  
членами счетной комиссии: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

2) **По второму вопросу** - о проведении капитального ремонта в многоквартирном доме, видах, объемах и стоимости планируемых работ с информацией выступил \_\_\_\_\_ (*Ф.И.О. собственника / представителя собственника / представителя управляющей организации*).

Выступающий предоставил присутствующим информацию:

о техническом состоянии многоквартирного дома;

о потребности в проведении определенных видов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- а) \_\_\_\_\_
- б) \_\_\_\_\_
- в) \_\_\_\_\_,<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в собрании собственников (представителей собственников) помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации)

<sup>2</sup> В протоколе указываются предложенные в выступлении виды и объемы работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.

об оценочной стоимости планируемых работ в размере \_\_\_\_\_ млн. руб. согласно<sup>1</sup> \_\_\_\_\_, включающей стоимость материалов для проведения каждого вида работ.

Участники собрания были ознакомлены:

с основными положениями муниципальной адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов и условиями участия в данной программе, которая является частью региональной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ;

с перечнем видов работ по капитальному ремонту, на проведение которых, включая разработку необходимой проектной документации и ее государственной экспертизы, в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 г. № 185-ФЗ может быть предоставлена финансовая поддержка (субсидия);

с установленным субъектом Российской Федерации размером предельной стоимости проведения капитального ремонта в расчете на один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирных домах.

В прениях по первому вопросу повестки дня выступили \_\_\_\_\_ (*Ф.И.О. собственников / представителей собственников*), которые поддержали выступающего в необходимости проведения требуемых видов работ в случае включения многоквартирного дома в адресную муниципальную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов. После обмена мнениями состоялось голосование. Листы голосования прилагаются.

Результаты голосования по вопросу проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, включающего предложенные виды и объемы работ:

<b>ЗА</b>	_____ <i>ГОЛОСОВ</i>
<b>ПРОТИВ</b>	_____ <i>ГОЛОСОВ</i>
<b>ВОЗДЕРЖАЛИСЬ</b>	_____ <i>ГОЛОСОВ</i>

---

<sup>1</sup>Стоимость работ может обосновываться предварительной укрупненной сметой расходов, включающей стоимость требуемых материалов для капитального ремонта, разработанной управляющей организацией, специализированной организацией по заказу управляющей организации, сметами/предложениями потенциальных подрядных организаций, другими данными

По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов<sup>1</sup> \_\_\_\_ % от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме приняло решение о проведении капитального ремонта, включая следующие виды и объемы работ<sup>2</sup>:

- 1) \_\_\_\_\_ (вид и объем работы в натуральных показателях)
- 2) \_\_\_\_\_ (вид и объем работы в натуральных показателях)
- 3) \_\_\_\_\_ (вид и объем работы в натуральных показателях)

Результаты голосования по вопросу утверждения предварительной стоимости планируемых работ по капитальному ремонту в размере \_\_\_\_\_ млн рублей:

<b>ЗА</b>	_____ ГОЛОСОВ
<b>ПРОТИВ</b>	_____ ГОЛОСОВ
<b>ВОЗДЕРЖАЛИСЬ</b>	_____ ГОЛОСОВ

По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов<sup>3</sup> \_\_\_\_ % от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме приняло решение об утверждении предварительной стоимости капитального ремонта в размере \_\_\_\_\_ млн. рублей.

3) **По третьему вопросу** – о долевом финансировании капитального ремонта многоквартирного дома за счет средств собственников помещений в случае включения многоквартирного дома в адресную муниципальную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов с информацией выступил \_\_\_\_\_

---

<sup>1</sup> Большинство не менее 2/3 голосов от общего количества голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации).

<sup>2</sup> Виды работ должны соответствовать перечню видов работ, утвержденному пунктом 3 статьи 15 Федерального закона от 21.07.2007г. № 185-ФЗ: ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, в том числе с установкой приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа); ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт; ремонт крыши; ремонт подвального помещения, относящегося к общему имуществу; утепление и ремонт фасадов.

На другие виды работ финансовая поддержка (субсидия) не представляется, но собственники вправе принять решение о включении дополнительных видов работ в капитальный ремонт и условия финансирования их за счет собственных средств.

<sup>3</sup> Большинство не менее 2/3 голосов от общего количества голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации).

*(Ф.И.О. собственника / представителя собственника / представителя управляющей организации).*

Выступающий проинформировал присутствующих:

о требованиях к минимальной доле финансирования капитального ремонта многоквартирного дома собственниками помещений, установленной \_\_\_\_\_ *(наименование субъекта Российской Федерации)* для участия в региональной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов<sup>1</sup>;

о том, что размер долевого финансирования капитального ремонта собственниками помещений является одним из критериев отбора многоквартирных домов для включения в муниципальную и региональную программы капитального ремонта;

о результатах предварительного расчета размеров участия каждого из собственников помещений в расходах на проведение капитального ремонта, исходя из требуемой минимальной доли финансирования за счет собственников помещений.

Выступающий предложил установить долю финансирования капитального ремонта собственниками помещений в случае включения многоквартирного дома в адресную муниципальную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, в размере \_\_\_\_\_ *(минимальной доли или более высокой доли)* процентов.

В прениях по данному вопросу повестки дня выступили: \_\_\_\_\_ *(Ф.И.О. собственников / представителей собственников)*. После обмена мнениями состоялось голосование. Лист голосования прилагается.

Результаты голосования по утверждению доли финансирования капитального ремонта многоквартирного дома за счет средств собственников помещений в случае включения многоквартирного дома в адресную муниципальную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, в размере \_\_\_\_\_ %.

<b>ЗА</b>	_____ <i>ГОЛОСОВ</i>
<b>ПРОТИВ</b>	_____ <i>ГОЛОСОВ</i>
<b>ВОЗДЕРЖАЛИСЬ</b>	_____ <i>ГОЛОСОВ</i>

---

<sup>1</sup> Согласно требованиям Федерального закона № 185-ФЗ не может быть менее чем пять процентов от общего объема средств, предоставляемых на проведение капитального ремонта многоквартирного дома, перечисляемых из местного бюджета (средств предоставляемой субсидии).

По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов<sup>1</sup> \_\_\_ % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, присутствующих на собрании, приняло решение об установлении доли финансирования капитального ремонта многоквартирного дома за счет средств собственников помещений в размере \_\_\_ процентов от общего объема средств, предоставляемых на проведение капитального ремонта многоквартирного дома в рамках муниципальной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.

4) **По четвертому вопросу** – о сроке начала капитального ремонта в многоквартирном доме в случае включения многоквартирного дома в адресную муниципальную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов выступил \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. собственника / представителя собственника / представителя управляющей организации).

Выступающий, исходя из особенностей проведения планируемых видов работ по капитальному ремонту, а также учитывая сроки реализации муниципальной адресной программы по проведению капитального ремонта, предложил установить срок начала капитального ремонта – \_\_\_\_\_ (указать год и месяц).

В прениях по данному вопросу повестки дня выступили \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. собственников / представителей собственников). Вопрос вынесен на голосование. Лист голосования прилагается.

Результаты голосования по утверждению срока начала капитального ремонта в многоквартирном доме – \_\_\_\_\_ (год, месяц) в случае включения многоквартирного дома в адресную муниципальную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов:

<b>ЗА</b>	_____ голосов
<b>ПРОТИВ</b>	_____ голосов
<b>ВОЗДЕРЖАЛИСЬ</b>	_____ голосов

По результатам голосования<sup>2</sup> общее собрание собственников помещений долей голосов \_\_\_ % от общего числа голосов всех собствен-

---

<sup>1</sup> Большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в собрании собственников (представителей собственников) помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации)

<sup>2</sup> Большинство не менее 2/3 голосов от общего количества голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации)

ников помещений принял решение, в случае включения многоквартирного дома в адресную муниципальную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, установить срок начала капитального ремонта: \_\_\_\_\_ (год, месяц).

5) **По пятому вопросу** - о порядке финансирования капитального ремонта многоквартирного дома с информацией выступил \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. собственника / представителя собственника / представителя управляющей организации).

Выступающий проинформировал присутствующих, что в случае включения многоквартирного дома в муниципальную, а затем в региональную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, финансирование капитального ремонта будет осуществляться за счет средств субсидии, предоставляемой из местного бюджета (в пределах установленного субъектом Российской Федерации размера предельной стоимости проведения капитального ремонта), и средств собственников помещений в размере установленной решением общего собрания доли финансирования.

Выступающий также проинформировал присутствующих о возможных способах обеспечения долевого финансирования капитального ремонта за счет средств собственников помещений, а также размерах и сроках внесения средств для каждого из способов финансирования:

а) установления ежемесячной платы на капитальный ремонт на период, начиная с месяца включения многоквартирного дома в муниципальную программу и до установленного срока начала капитального ремонта, в размере (в расчете на один квадратный метр общей площади помещения каждого собственника), обеспечивающем необходимый объем финансирования;

б) установление одnorазового целевого взноса на проведение капитального ремонта в размере долевого участия каждого собственника помещения в финансировании капитального ремонта (с учетом субсидии), вносимого в срок не позднее установленного срока начала капитального ремонта;

в) установления ежемесячной платы на капитальный ремонт на период \_\_\_ месяцев, начиная с месяца включения многоквартирного дома в муниципальную программу и до установленного срока начала капи-

тального ремонта, и дополнительно одноразового целевого взноса, в совокупности обеспечивающих необходимый объем финансирования;

г) получения управляющей организацией кредита в банке и установления размера ежемесячной платы за капитальный ремонт (в расчете на один квадратный метр общей площади помещения каждого собственника) в размере, достаточном для выплаты кредита и оплаты всех расходов по кредиту за период \_\_\_\_\_ месяцев;

д) обращения в орган местного самоуправления с просьбой о займе средств, необходимых для рассрочки выплаты собственниками установленной для них доли финансирования капитального ремонта многоквартирного дома,<sup>1</sup> и установления ежемесячной платы на капитальный ремонт, начиная с месяца включения многоквартирного дома в муниципальную программу, в размере, обеспечивающем выплату требуемого объема средств до истечения установленного органом местного самоуправления срока рассрочки;

е) обращения в управляющую организацию с просьбой о займе средств, необходимых для рассрочки выплаты собственниками установленной для них доли на оплату капитального ремонта многоквартирного дома, и установления ежемесячной платы на капитальный ремонт, начиная с месяца включения многоквартирного дома в муниципальную программу, в размере, обеспечивающем выплату требуемого объема средств до истечения установленного управляющей организацией срока рассрочки;

ж) \_\_\_\_\_ (другие способы финансирования).

В прениях по данному вопросу повестки дня выступили: \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. собственников / представителей собственников), которые предложили установить следующий способ и порядок сбора средств долевого финансирования капитального ремонта за счет средств собственников помещений: \_\_\_\_\_ . После обмена мнениями состоялось голосование. Лист голосования прилагается.

Результаты голосования по вопросу установления порядка финансирования капитального ремонта многоквартирного дома –

---

<sup>1</sup> В случае если органом местного самоуправления принят порядок, предусматривающий возможность предоставления рассрочки выплаты товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо собственниками помещений в многоквартирном доме средств долевого финансирования капитального ремонта многоквартирного дома

\_\_\_\_\_ (указать порядок финансирования, представленный на голосование):

<b>ЗА</b>	_____ ГОЛОСОВ
<b>ПРОТИВ</b>	_____ ГОЛОСОВ
<b>ВОЗДЕРЖАЛИСЬ</b>	_____ ГОЛОСОВ

По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов<sup>1</sup> \_\_\_\_\_ % от общего числа голосов всех собственников помещений, утвердило следующий порядок долевого финансирования капитального ремонта многоквартирного дома:

б) **По шестому вопросу** повестки дня собрания - об участии в муниципальной адресной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов выступил \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. собственника / представителя собственника / представителя управляющей организации). В прениях по данному вопросу повестки дня выступили: \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. собственников / представителей собственников). Участники собрания, ознакомленные с основными положениями муниципальной адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов и условиями участия в данной программе, поддержали предложение выступающих об участии в муниципальной адресной программе по проведению капитального ремонта.

После обмена мнениями состоялось голосование. Лист голосования прилагается.

Результаты голосования по вопросу участия в муниципальной адресной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов:

<b>ЗА</b>	_____ ГОЛОСОВ
<b>ПРОТИВ</b>	_____ ГОЛОСОВ
<b>ВОЗДЕРЖАЛИСЬ</b>	_____ ГОЛОСОВ

По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ % от общего числа голосов собственников помещений, присутствующих на собрании, приняло решение участвовать в муниципальной адресной программе по проведению

<sup>1</sup> Большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в собрании собственников (представителей собственников) помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации).

<sup>2</sup> Большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в собрании собственников (представителей собственников) помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации).

капитального ремонта многоквартирных домов, для чего подать соответствующую заявку.

7) **По седьмому вопросу** выступил \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. собственника / представителя собственника / представителя управляющей организации), который сделал предложения по следующим организационным вопросам:

а) наделить избранных общим собранием собственников помещений председателя собрания и секретаря собрания правом подписи протокола внеочередного собрания и выписки из протокола с решениями общего собрания по всем вопросам повестки дня. Вопрос вынесен на голосование. Лист голосования прилагается.

Результаты голосования по наделению председателя собрания и секретаря собрания правом подписи протокола внеочередного собрания и выписки из протокола с решениями общего собрания по всем вопросам повестки дня:

<b>ЗА</b>	_____ ГЛОСОВ
<b>ПРОТИВ</b>	_____ ГЛОСОВ
<b>ВОЗДЕРЖАЛИСЬ</b>	_____ ГЛОСОВ

По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов<sup>1</sup> \_\_\_ % от общего числа голосов собственников помещений, присутствующих на собрании, наделило \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. председателя собрания и секретаря собрания) правом подписи протокола внеочередного собрания и выписки из протокола с решениями общего собрания по всем вопросам повестки.

б) определить представителей собственников помещений, осуществляющих контроль за подготовкой документов для подачи заявки на участие в муниципальной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов и информированием собственников помещений о результатах ее рассмотрения органом местного самоуправления: \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. собственников). Вопрос вынесен на голосование. Лист голосования прилагается.

Результаты голосования по выбору представителей собственников помещений, осуществляющих контроль за подготовкой документов для подачи заявки на участие в муниципальной программе:

---

<sup>1</sup> Большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в собрании собственников (представителей собственников) помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации)

**ЗА** \_\_\_\_\_ ГОЛОСОВ  
**ПРОТИВ** \_\_\_\_\_ ГОЛОСОВ  
**ВОЗДЕРЖАЛИСЬ** \_\_\_\_\_ ГОЛОСОВ

По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов<sup>1</sup> \_\_\_ % от общего числа голосов собственников помещений, присутствующих на собрании, утвердило \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. собственников помещений) представителями собственников помещений, осуществляющими контроль за подготовкой документов для подачи заявки на участие в муниципальной программе.

в) внести изменения в договор управления многоквартирным домом по вопросам проведения капитального ремонта многоквартирного дома (если требуется). Выступающий зачитал проект дополнительного соглашения к договору управления многоквартирным домом по вопросам проведения капитального ремонта многоквартирного дома. В прениях по данному вопросу повестки дня выступили \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. собственников / представителей собственников.:

Результаты голосования по вопросу утверждения проекта дополнительного соглашения к договору управления многоквартирным домом по вопросам проведения капитального ремонта многоквартирного дома:

**ЗА** \_\_\_\_\_ ГОЛОСОВ  
**ПРОТИВ** \_\_\_\_\_ ГОЛОСОВ  
**ВОЗДЕРЖАЛИСЬ** \_\_\_\_\_ ГОЛОСОВ

По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов<sup>2</sup> \_\_\_ % от общего числа голосов собственников помещений, присутствующих на собрании, утвердило проект дополнительного соглашения к договору управления многоквартирным домом по вопросам проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

г) поручить управляющей организации подать заявку о включении многоквартирного дома в муниципальную адресную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов и на-

---

<sup>1</sup> Большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в собрании собственников (представителей собственников) помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации)

<sup>2</sup> Большинство не менее 2/3 голосов от общего количества голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации).

значить своих представителей, ответственных за подготовку документов и подачу заявки.

Результаты голосования по поручению управляющей организации подать заявку о включении многоквартирного дома в муниципальную адресную программу и назначению представителей управляющей организации, ответственных за подготовку документов и подачу заявки:

<b>ЗА</b>	_____ <i>ГОЛОСОВ</i>
<b>ПРОТИВ</b>	_____ <i>ГОЛОСОВ</i>
<b>ВОЗДЕРЖАЛИСЬ</b>	_____ <i>ГОЛОСОВ</i>

По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов<sup>1</sup> \_\_\_\_\_ % от общего числа голосов собственников помещений, присутствующих на собрании, поручило управляющей организации подать заявку о включении многоквартирного дома в муниципальную адресную программу и назначить представителей управляющей организации, ответственных за подготовку документов и подачу заявки.

\_\_\_\_\_ (*Ф.И.О. представителя управляющей организации*) довел до собственников помещений информацию о представителях управляющей организации, ответственных за подготовку документов и подачу заявки на участие в муниципальной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, а также за информирование собственников помещений о результатах рассмотрения заявки органом местного самоуправления:

\_\_\_\_\_ (*Ф.И.О., должность должностных лиц управляющей организации*);

д) провести следующее общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в срок не позднее 15 дней после получения управляющей организацией уведомления о включении многоквартирного дома в муниципальную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов для решения вопросов о подготовке к проведению капитального ремонта, включая осуществление общественного контроля за соблюдением установленного порядка финансирования капитального ремонта, качества и сроков выполнения работ.

---

<sup>1</sup> Большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в собрании собственников (представителей собственников) помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В прениях по данному вопросу повестки дня выступили: \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. собственников / представителей собственников).

После обмена мнениями вопрос вынесен на голосование. Лист голосования прилагается.

Результаты голосования по сроку проведения следующего общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме:

<b>ЗА</b>	_____ ГЛОСОВ
<b>ПРОТИВ</b>	_____ ГЛОСОВ
<b>ВОЗДЕРЖАЛИСЬ</b>	_____ ГЛОСОВ

По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов<sup>1</sup> \_\_\_\_\_ % от общего числа голосов собственников помещений, присутствующих на собрании, приняло решение провести следующее общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в срок не позднее 15 дней после получения управляющей организацией уведомления о включении многоквартирного дома в муниципальную программу для решения вопросов о подготовке к проведению капитального ремонта, включая осуществление общественного контроля за соблюдением установленного порядка финансирования капитального ремонта, качества и сроков выполнения работ.

Председатель собрания \_\_\_\_\_  
(подпись) (Ф.И.О.)

Секретарь собрания \_\_\_\_\_  
(подпись) (Ф.И.О.)

Приложения к протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме:

- лист регистрации собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в общем собрании;
- доверенности на голосование и копии актов (выписки из актов)<sup>2</sup>;
- листы голосования с подписями собственников помещений многоквартирного дома или их представителей по вопросам повестки дня, подписанные членами счетной комиссии.

*Примечание: при подаче заявки на участие в муниципальной программе копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляет управляющая организация, заверяется органом местного самоуправления.*

---

<sup>1</sup> Большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в собрании собственников (представителей собственников) помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации).

<sup>2</sup> См. ч. 2 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации

**Лист регистрации собственников помещений, принявших участие  
в общем собрании собственников помещений в многоквартирном  
доме по адресу:**

г. (пос.) \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2008г.

Вид помещения, номер квартиры (комнаты в коммунальной квартире) или кадастровый номер нежилого помещения	Собственник помещения (Ф.И.О. гражданина, название муниципального образования, субъекта РФ, наименование юридического лица)	Общая площадь помещения собственника (кв. м)	Количество голосов, принадлежащих собственнику помещения	Подпись собственника помещения (представителя собственника помещения)
Квартира 1				
Квартира 2				
...				
Общая площадь помещений собственников, всего: в том числе собственников, присутствующих на собрании:		_____ _____ _____	_____ _____ _____	
Количество голосов собственников помещений, всего: в том числе собственников, присутствующих на собрании:				
Отметка о наличии кворума		_____ _____ (кворум имеется или кворум не имеется)		

Ф.И.О. членов счетной комиссии

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Подписи членов счетной комиссии

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Лист голосования собственников помещений по вопросу повестки  
дня общего собрания**

**собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:**

г. (пос.) \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_ от  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 2008г.

Вид помещения, номер квартиры (комнаты в комму- нальной квартире) или кадастровый номер нежилого помещения	Собственник помеще- ния (Ф.И.О. граждани- на, название муницип- ального образования, субъекта РФ, наимено- вание юридического лица)	Количество голосов, принадле- жащих соб- ственнику помещения	Количество голосов, поданных собствен- ником помещения (представителем собственника поме- щения), при голосо- вании по вопросу:  _____ (наименование вопро- са повестки дня собрания)			Подпись собст- венника поме- щения (пред- ставителя соб- ственника помещения)
			За	Прот ив	Воздер жался	
Квартира 1						
Квартира 2						
...						
Всего количество голосов						Количество голосов собст- венников, при- сутствующих на собрании:  _____
Доля голосов от общего количества голосов собственников помещений, присутствующих на собрании, проценты						
Доля голосов от общего количества голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме, проценты						
Отметка о принятии решения			_____ (решение принято количест- вом голосов ____ или решение не принято)			

Ф.И.О. членов счетной комиссии

Подписи членов  
счетной комиссии

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Для многоквартирного дома, в котором создано товарищество собственников жилья

**ПРОТОКОЛ № \_\_\_\_**  
**внеочередного общего собрания членов товарищества**  
**собственников жилья «\_\_\_\_\_»**  
**в многоквартирном доме по адресу:**  
г. (пос.) \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_ г.

Количество помещений в многоквартирном доме, в котором создано товарищество собственников жилья «\_\_\_\_\_»: жилых \_\_\_\_\_, нежилых - \_\_\_\_\_. Общая площадь помещений в многоквартирном доме: всего \_\_\_\_\_ кв. метров, в том числе \_\_\_\_\_ кв. метров жилых помещений, \_\_\_\_\_ кв. метров нежилых помещений<sup>1</sup>.

На собрании присутствовали члены товарищества собственников жилья (ТСЖ) и представители членов товарищества собственников жилья в количестве \_\_\_\_ человек, составляющие \_\_\_\_\_ % от общего числа членов товарищества собственников жилья. Лист регистрации прилагается.

Кворум для проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья имеется<sup>2</sup>.

Общее собрание членов ТСЖ проводится по инициативе \_\_\_\_\_ (правление ТСЖ / Ф.И.О. члена ТСЖ / Ф.И.О. представителя члена ТСЖ.).

Собрание ведет \_\_\_\_\_.<sup>3</sup>

На собрание приглашены собственники помещений в многоквартирном доме, не являющиеся членами товарищества собственников жилья, и \_\_\_\_\_ (должность, Ф.И.О.).

---

<sup>1</sup> Площадь помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, не учитывается

<sup>2</sup> Общее собрание членов товарищества собственников жилья правомочно, если на нем присутствуют более половины членов товарищества или их представителей (ч. 3 ст. 146 Жилищного кодекса Российской Федерации).

<sup>3</sup> Общее собрание членов товарищества собственников жилья ведет председатель правления товарищества или его заместитель, а в случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления товарищества (ч. 5 ст. 146 Жилищного кодекса Российской Федерации).

### Повестка дня собрания

1. Избрание секретаря собрания, счетной комиссии.

2. Об участии в адресной программе \_\_\_\_\_  
(название муниципального образования) по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.

3. О долевом финансировании капитального ремонта многоквартирного дома за счет средств собственников помещений.

4. О порядке финансирования капитального ремонта многоквартирного дома.

1) По **первому вопросу** – избрание секретаря собрания, счетной комиссии предложено из числа присутствующих членов товарищества собственников жилья избрать секретаря собрания и счетную комиссию в составе трех (пяти) человек.

Предложены кандидатуры:

секретаря собрания \_\_\_\_\_

членов счетной комиссии: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

После обмена мнениями предложено провести голосование списком.

Результаты голосования по вопросу избрания секретаря собрания, счетной комиссии:

**ЗА** \_\_\_\_\_ *ГОЛОСОВ*

**ПРОТИВ** \_\_\_\_\_ *ГОЛОСОВ*

**ВОЗДЕРЖАЛИСЬ** \_\_\_\_\_ *ГОЛОСОВ*

По результатам голосования общее собрание членов товарищества собственников жилья количеством голосов<sup>1</sup> \_\_\_\_ % от общего числа голосов членов ТСЖ, присутствующих на собрании, приняло решение избрать:

секретарем собрания \_\_\_\_\_

членами счетной комиссии: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_.

---

<sup>1</sup> Большинство голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей (ч. 4 ст. 146 Жилищного кодекса Российской Федерации).

2) По **второму вопросу** повестки дня собрания - об участии в муниципальной адресной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов выступил \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. члена ТСЖ / представителя члена ТСЖ). Участники собрания были ознакомлены с основными положениями муниципальной адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов и условиями участия в данной программе, которая является частью региональной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ.

В прениях по данному вопросу повестки дня выступили \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. членов ТСЖ / представителей членов ТСЖ). После обмена мнениями состоялось голосование. Лист голосования прилагается.

Результаты голосования по вопросу участия в муниципальной адресной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов:

**ЗА** \_\_\_\_\_ голосов

**ПРОТИВ** \_\_\_\_\_ голосов

**ВОЗДЕРЖАЛИСЬ** \_\_\_\_\_ голосов

По результатам голосования общее собрание членов товарищества собственников жилья количеством голосов<sup>1</sup> \_\_\_\_\_ % от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов ТСЖ или их представителей приняло решение участвовать в муниципальной адресной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.

3) По **третьему вопросу** – о размере долевого финансирования капитального ремонта многоквартирного дома за счет средств собственников помещений, в случае включения многоквартирного дома в адресную муниципальную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, с информацией выступил \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. члена ТСЖ / представителя члена ТСЖ).

Выступающий проинформировал присутствующих о требованиях к минимальной доле финансирования капитального ремонта много-

---

<sup>1</sup> Большинство голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей (ч. 4 ст. 146 Жилищного кодекса Российской Федерации).

квартирного дома собственниками помещений, установленной \_\_\_\_\_ (наименование субъекта Российской Федерации) для участия в региональной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов<sup>1</sup>, а также о том, что размер долевого финансирования капитального ремонта собственниками помещений является одним из критериев отбора многоквартирных домов для включения в муниципальную и региональную программы капитального ремонта. Выступающий предоставил присутствующим результаты предварительного расчета размеров участия каждого из собственников помещений в расходах на проведение капитального ремонта, исходя из требуемой минимальной доли финансирования за счет собственников помещений, а также предложил установить долю финансирования капитального ремонта собственниками помещений в случае включения многоквартирного дома в адресную муниципальную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, в размере \_\_\_\_\_ (минимальной доли или более высокой доли) процентов.

В прениях по данному вопросу повестки дня выступили: \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. членов ТСЖ / представителей членов ТСЖ). После обмена мнениями состоялось голосование. Лист голосования прилагается.

Результаты голосования по утверждению доли финансирования капитального ремонта многоквартирного дома за счет средств собственников помещений в размере \_\_\_\_\_ %, в случае включения многоквартирного дома в адресную муниципальную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов:

<b>ЗА</b>	_____ ГЛОСОСОВ
<b>ПРОТИВ</b>	_____ ГЛОСОСОВ
<b>ВОЗДЕРЖАЛИСЬ</b>	_____ ГЛОСОСОВ

По результатам голосования общее собрание членов товарищества собственников жилья количеством голосов<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ % от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов ТСЖ или их представителей приняло решение участвовать в муниципальной ад-

---

<sup>1</sup> Согласно требованиям Федерального закона № 185-ФЗ не может быть менее чем пять процентов от общего объема средств, предоставляемых на проведение капитального ремонта многоквартирного дома, перечисляемых из местного бюджета (средств предоставляемой субсидии).

<sup>2</sup> Большинство голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей (ч. 4 ст. 146 Жилищного кодекса Российской Федерации).

ресной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.

4) По **четвертому вопросу** – о порядке финансирования капитального ремонта многоквартирного дома с информацией выступил \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. члена ТСЖ / представителя члена ТСЖ).

Выступающий проинформировал присутствующих, что в случае включения многоквартирного дома в муниципальную, а затем в региональную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, финансирование капитального ремонта будет осуществляться за счет средств финансовой поддержки, предоставляемых из местного бюджета в пределах установленного субъектом Российской Федерации размера предельной стоимости капитального ремонта, и средств собственников помещений в размере установленной решением общего собрания доли финансирования;

Выступающий также проинформировал присутствующих о возможных способах обеспечения долевого финансирования капитального ремонта за счет средств собственников помещений, а также о размерах и сроках внесения средств для каждого из способов финансирования:

а) установления ежемесячной платы на капитальный ремонт на период, начиная с месяца включения многоквартирного дома в муниципальную программу и до установленного срока начала капитального ремонта, в размере (в расчете на один квадратный метр общей площади помещения каждого собственника), обеспечивающем необходимый объем финансирования;

б) установление одноразового целевого взноса на проведение капитального ремонта в размере долевого участия каждого собственника помещения в финансировании капитального ремонта (с учетом субсидии), вносимого в срок не позднее установленного срока начала капитального ремонта;

в) установления ежемесячной платы на капитальный ремонт на период, начиная с месяца включения многоквартирного дома в муниципальную программу и до установленного срока начала капитального ремонта, и дополнительно одноразового целевого взноса, в совокупности обеспечивающих необходимый объем финансирования;

г) получения товариществом собственников жилья кредита в банке и установления размера ежемесячных платежей и (или) взносов за капитальный ремонт (в расчете на один квадратный метр общей площади помещения каждого собственника) в размере, достаточном для

выплаты кредита и оплаты всех расходов по кредиту за период \_\_\_\_\_ месяцев;

д) обращения в орган местного самоуправления с просьбой о займе средств, необходимых для рассрочки выплаты собственниками помещений установленной для них доли финансирования капитального ремонта многоквартирного дома,<sup>1</sup> и установления ежемесячной платы на капитальный ремонт, начиная с месяца включения многоквартирного дома в муниципальную программу, в размере, обеспечивающем выплату требуемого объема средств, включая заем, до истечения установленного органом местного самоуправления срока рассрочки;

е) \_\_\_\_\_ (другие способы финансирования).

В прениях по данному вопросу повестки дня выступили: \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. членов ТСЖ / представителей членов ТСЖ), которые предложили установить следующий способ и порядок сбора средств долевого финансирования капитального ремонта за счет средств собственников помещений: \_\_\_\_\_ . После обмена мнениями состоялось голосование. Лист голосования прилагается.

Результаты голосования по вопросу установления порядка финансирования капитального ремонта многоквартирного дома – \_\_\_\_\_ (указать порядок финансирования, поставленный на голосование):

<b>ЗА</b>	_____ голосов
<b>ПРОТИВ</b>	_____ голосов
<b>ВОЗДЕРЖАЛИСЬ</b>	_____ голосов

По результатам голосования общее собрание членов товарищества собственников жилья количеством голосов<sup>2</sup> \_\_\_\_ % от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов ТСЖ или их представителей, утвердило следующий порядок долевого финансирования капитального ремонта многоквартирного дома: \_\_\_\_\_

---

<sup>1</sup> В случае если органом местного самоуправления принят порядок, предусматривающий возможность предоставления рассрочки выплаты товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо собственниками помещений в многоквартирном доме средств долевого финансирования капитального ремонта многоквартирного дома

<sup>2</sup> Большинство голосов от общего числа голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей (ч. 4 ст. 146 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Председатель собрания \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)  
Секретарь собрания \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)

*Приложения к протоколу общего собрания членов товарищества собственников жилья:*

- список регистрации членов товарищества собственников жилья, принявших участие в общем собрании членов товарищества собственников жилья;
- доверенности на голосование и копии актов (выписки из актов)<sup>1</sup>;
- листы голосования с подписями членов товарищества собственников жилья или их представителей по вопросам повестки дня, подписанные членами счетной комиссии.

*Примечание: при подаче заявки на участие в муниципальной адресной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов представляется копия протокола общего собрания членов товарищества собственников жилья, заверенная председателем правления товарищества собственников жилья.*

---

<sup>1</sup> См. ч. 2 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации

**Лист регистрации членов товарищества собственников жилья**  
**«\_\_\_\_\_»**,  
**принявших участие в общем собрании членов товарищества соб-**  
**ственников жилья**  
**в многоквартирном доме по адресу:**  
**г. (пос.) \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_**  
**от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2008г.**

Вид помещения, номер квартиры (комнаты в коммунальной квартире) или кадастровый номер нежилого помещения	Член ТСЖ (Ф.И.О. гражданина, название муниципального образования, субъекта РФ, наименование юридического лица)	Общая площадь помещения члена ТСЖ (кв. м)	Количество голосов, принадлежащих члену ТСЖ	Подпись члена ТСЖ (представителя члена ТСЖ)
Квартира 1				
Квартира 2				
...				
Общая площадь помещений членов ТСЖ, всего: в том числе членов ТСЖ, присутствующих на собрании:		_____ _____		
Количество голосов членов ТСЖ, всего: в том числе членов ТСЖ, присутствующих на собрании:		_____ _____		
Отметка о наличии кворума				
Ф.И.О. членов счетной комиссии				
_____				
_____				
_____				

**Лист голосования членов товарищества собственников жилья**  
 « \_\_\_\_\_ »,  
**принявших участие в общем собрании членов товарищества соб-**  
**ственников жилья**  
**в многоквартирном доме по адресу:**  
 г. (пос.) \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_  
 от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ **2008г.**

Вид помещения, номер квартиры (комнаты в комму- нальной квартире) или кадастровый номер нежилого помещения	Член ТСЖ (Ф.И.О. <i>граж-</i> <i>данина, назва-</i> <i>ние муници-</i> <i>пального обра-</i> <i>зования, субъ-</i> <i>екта РФ,</i> <i>наименование</i> <i>юридического</i> <i>лица</i> )	Количество голо- сов, принадлежа- щих члену ТСЖ	Количество голосов, поданных членом ТСЖ (представителем члена ТСЖ), при голосовании по вопросу:  _____  (наименование вопроса повестки дня собрания)			Подпись члена ТСЖ (предста- вителя члена ТСЖ)
			За	Про- тив	Воздер- жался	
Квартира 1						
Квартира 2						
...						
Всего количество голосов						Количество голосов членов ТСЖ, присут- ствующих на собрании: _____
Доля голосов от общего количества голосов членов ТСЖ, присутствующих на собрании, проценты						
Отметка о принятии решения			_____ (решение принято количеством голо- сов _____ или решение не принято)			

Ф.И.О. членов счетной комиссии

Подписи членов  
счетной комиссии

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

*Для многоквартирного дома, в котором создано товарищество собственников жилья*

**ПРОТОКОЛ № \_\_\_\_**  
**внеочередного общего собрания собственников помещений**  
**в многоквартирном доме по адресу**  
г. (пос.) \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_\_ г.

Количество помещений в многоквартирном доме: жилых \_\_\_\_\_, нежилых \_\_\_\_\_. Общая площадь помещений в многоквартирном доме: всего \_\_\_\_\_ кв. метров, в том числе \_\_\_\_\_ кв. метров жилых помещений, \_\_\_\_\_ кв. метров нежилых помещений<sup>1</sup>.

На собрании присутствовали собственники помещений (представители собственников) в количестве \_\_\_\_ человек, обладающие \_\_\_\_\_ голосами, что составляет \_\_\_\_\_ процентов от общего числа голосов всех собственников помещений. Лист регистрации прилагается.

Кворум для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме имеется<sup>2</sup>.

Общее собрание проводится по инициативе \_\_\_\_\_ (Ф.И.О., наименование организации, наименование муниципального образования и т.п.), который является собственником помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_ (наименование занимаемого собственником/собственниками помещения/помещений)<sup>3</sup>.

На собрание приглашены \_\_\_\_\_ (должность, Ф.И.О.).

**Повестка дня собрания**

1. Избрание председателя собрания, секретаря собрания, счетной комиссии.

---

<sup>1</sup> Площадь помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, не учитывается.

<sup>2</sup> Кворум обеспечивает присутствие собственников помещений (представителей собственников помещений), обладающих более чем 50 % голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 3 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации).

<sup>3</sup> Инициатором общего собрания может быть только собственник помещения (собственники помещений) в многоквартирном доме (ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации).

2. О проведении капитального ремонта в многоквартирном доме, видах, объемах и стоимости планируемых работ.

3. О сроке начала капитального ремонта в многоквартирном доме.

4. Организационные вопросы:

а) о наделении избранных общим собранием собственников помещений председателя собрания и секретаря собрания правом подписи протокола собрания и выписки из протокола с решениями общего собрания по всем вопросам повестки дня;

б) об определении представителей собственников помещений, осуществляющих контроль за подготовкой документов для подачи заявки на участие в муниципальной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов и информирование собственников помещений о результатах ее рассмотрения органом местного самоуправления.

в) о внесении изменений и дополнений в договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, касающиеся вопросов проведения капитального ремонта многоквартирного дома, с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества (*если требуется*);

г) о поручении товариществу собственников жилья подать заявку о включении многоквартирного дома в муниципальную адресную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов и назначить своих представителей, ответственных за подготовку документов и подачу заявки;

д) о сроке проведения следующего общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1) По **первому вопросу** – избрание председателя собрания, секретаря собрания, счетной комиссии предложено из числа присутствующих собственников помещений избрать председателя собрания, секретаря собрания и счетную комиссию в составе трех (пяти) человек. Предложены кандидатуры:

председателя собрания \_\_\_\_\_

секретаря собрания \_\_\_\_\_

членов счетной комиссии \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

После выдвижения кандидатур и обмена мнениями состоялось голосование списком. Лист голосования прилагается.

Результаты голосования:

ЗА	_____ ГОЛОСОВ
ПРОТИВ	_____ ГОЛОСОВ
ВОЗДЕРЖАЛИСЬ	_____ ГОЛОСОВ

По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов<sup>1</sup> \_\_\_\_\_ % от общего числа голосов собственников помещений, присутствующих на собрании, приняло решение избрать:

председателем собрания \_\_\_\_\_;  
секретарем собрания \_\_\_\_\_;  
членами счетной комиссии: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

2) **По второму вопросу** – о проведении капитального ремонта в многоквартирном доме, видах, объемах и стоимости планируемых работ с информацией выступил \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. собственника / представителя собственника / представителя ТСЖ).

Выступающий предоставил присутствующим информацию:

о техническом состоянии многоквартирного дома;

о потребности в проведении определенных видов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

а) \_\_\_\_\_  
б) \_\_\_\_\_  
в) \_\_\_\_\_;<sup>2</sup>

об оценочной стоимости планируемых работ в размере \_\_\_\_\_ млн руб. согласно<sup>3</sup> \_\_\_\_\_, включающей стоимость материалов для проведения каждого вида работ.

---

<sup>1</sup> Большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в собрании собственников (представителей собственников) помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации)

<sup>2</sup> В протоколе указываются предложенные в выступлении виды и объемы работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.

<sup>3</sup> Стоимость работ может обосновываться предварительной укрупненной сметой расходов, включающей стоимость требуемых материалов для капитального ремонта, разработанной управляющей организацией, специализированной организацией по заказу управляющей организации, сметами/предложениями потенциальных подрядных организаций, другими данными

Участники собрания были ознакомлены:

с основными положениями муниципальной адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов и условиями участия в данной программе, которая является частью региональной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ;

с перечнем видов работ по капитальному ремонту, на проведение которых, включая разработку необходимой проектной документации и ее государственной экспертизы, в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 г. № 185-ФЗ может быть предоставлена финансовая поддержка (субсидия);

с установленным субъектом Российской Федерации размером предельной стоимости проведения капитального ремонта в расчете на один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирных домах.

В прениях по первому вопросу повестки дня выступили \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. собственников / представителей собственников), которые поддержали выступающего в необходимости проведения требуемых видов работ в случае включения многоквартирного дома в адресную муниципальную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов. После обмена мнениями состоялось голосование. Листы голосования прилагаются.

Результаты голосования по вопросу проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, включающего предложенные виды и объемы работ:

<b>ЗА</b>	_____ голосов
<b>ПРОТИВ</b>	_____ голосов
<b>ВОЗДЕРЖАЛИСЬ</b>	_____ голосов

По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов<sup>1</sup> \_\_\_\_ % от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме приняло решение

---

<sup>1</sup> Большинство не менее 2/3 голосов от общего количества голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации)

о проведении капитального ремонта, включая следующие виды и объемы работ<sup>1</sup>:

- 1) \_\_\_\_\_ (вид и объем работы в натуральных показателях)
- 2) \_\_\_\_\_ (вид и объем работы в натуральных показателях)
- 3) \_\_\_\_\_ (вид и объем работы в натуральных показателях)

Результаты голосования по вопросу утверждения предварительной стоимости планируемых работ по капитальному ремонту в размере \_\_\_\_\_ млн рублей:

<b>ЗА</b>	_____	ГОЛОСОВ
<b>ПРОТИВ</b>	_____	ГОЛОСОВ
<b>ВОЗДЕРЖАЛИСЬ</b>	_____	ГОЛОСОВ

По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ % от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме приняло решение об утверждении предварительной стоимости капитального ремонта в размере \_\_\_\_\_ млн рублей.

**3) По третьему вопросу** - о сроке начала капитального ремонта в многоквартирном доме в случае включения многоквартирного дома в адресную муниципальную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов выступил \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. собственника / представителя собственника / представителя ТСЖ).

Выступающий, исходя из особенностей проведения планируемых видов работ по капитальному ремонту, а также учитывая сроки реализации муниципальной адресной программы по проведению капитального ремонта, предложил установить срок начала капитального ремонта – \_\_\_\_\_ (указать год и месяц).

---

<sup>1</sup> Виды работ должны соответствовать перечню видов работ, утвержденному пунктом 3 статьи 15 Федерального закона от 21.07.2007г. № 185-ФЗ: ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, в том числе с установкой приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа); ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт; ремонт крыши; ремонт подвального помещения, относящегося к общему имуществу; утепление и ремонт фасадов.

На другие виды работ финансовая поддержка (субсидия) не представляется, но собственники вправе принять решение о включении дополнительных видов работ в капитальный ремонт и условия финансирования их за счет собственных средств.

<sup>2</sup> Большинство не менее 2/3 голосов от общего количества голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации)

В прениях по данному вопросу повестки дня выступили \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. собственников / представителей собственников). Вопрос вынесен на голосование. Лист голосования прилагается.

Результаты голосования по утверждению срока начала капитального ремонта в многоквартирном доме – \_\_\_\_\_ (год, месяц) в случае включения многоквартирного дома в адресную муниципальную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов:

<b>ЗА</b>	_____ голосов
<b>ПРОТИВ</b>	_____ голосов
<b>ВОЗДЕРЖАЛИСЬ</b>	_____ голосов

По результатам голосования общее собрание собственников помещений долей голосов<sup>1</sup> \_\_\_\_\_ % от общего числа голосов всех собственников помещений приняло решение, в случае включения многоквартирного дома в адресную муниципальную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, установить срок начала капитального ремонта: \_\_\_\_\_ (год, месяц).

4) **По четвертому вопросу** выступил \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. собственника / представителя собственника / представителя ТСЖ), который сделал предложения по следующим организационным вопросам:

а) наделить избранных общим собранием собственников помещений председателя собрания и секретаря собрания правом подписи протокола внеочередного собрания и выписки из протокола с решениями общего собрания по всем вопросам повестки дня. Вопрос вынесен на голосование. Лист голосования прилагается.

Результаты голосования по наделению председателя собрания и секретаря собрания правом подписи протокола внеочередного собрания и выписки из протокола с решениями общего собрания по всем вопросам повестки дня:

<b>ЗА</b>	_____ голосов
<b>ПРОТИВ</b>	_____ голосов
<b>ВОЗДЕРЖАЛИСЬ</b>	_____ голосов

По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ % от общего числа голосов собст-

---

<sup>1</sup> Большинство не менее 2/3 голосов от общего количества голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации)

<sup>2</sup> Большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в собрании собст-

венников помещений, присутствующих на собрании, наделило \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. председателя собрания и секретаря собрания) правом подписи протокола внеочередного собрания и выписки из протокола с решениями общего собрания по всем вопросам повестки.

б) определить представителей собственников помещений, осуществляющих контроль за подготовкой документов для подачи заявки на участие в муниципальной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов и информированием собственников помещений о результатах ее рассмотрения органом местного самоуправления: \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. собственников). Вопрос вынесен на голосование. Лист голосования прилагается.

Результаты голосования по выбору представителей собственников помещений, осуществляющих контроль за подготовкой документов для подачи заявки на участие в муниципальной программе:

<b>ЗА</b>	_____ голосов
<b>ПРОТИВ</b>	_____ голосов
<b>ВОЗДЕРЖАЛИСЬ</b>	_____ голосов

По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов<sup>1</sup> \_\_\_\_\_ % от общего числа голосов собственников помещений, присутствующих на собрании, утвердило \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. собственников помещений) представителями собственников помещений, осуществляющими контроль за подготовкой документов для подачи заявки на участие в муниципальной программе.

в) внести изменения и дополнения в договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, касающиеся вопросов проведения капитального ремонта многоквартирного дома, с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества (если требуется). Выступающий зачитал проект изменений и дополнений в указанные договоры. В прениях по

---

венников (представителей собственников) помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации)

<sup>1</sup> Большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в собрании собственников (представителей собственников) помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации)

данному вопросу повестки дня выступили: \_\_\_\_\_  
(*Ф.И.О. собственников / представителей собственников*).

Результаты голосования по вопросу утверждения проекта изменений и дополнений в договор о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, касающиеся вопросов проведения капитального ремонта многоквартирного дома, с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества:

<b>ЗА</b>	_____ <i>голосов</i>
<b>ПРОТИВ</b>	_____ <i>голосов</i>
<b>ВОЗДЕРЖАЛИСЬ</b>	_____ <i>голосов</i>

По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов<sup>1</sup> \_\_\_\_\_ % от общего числа голосов собственников помещений, присутствующих на собрании, утвердило проект изменений и дополнений в договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, касающиеся вопросов проведения капитального ремонта многоквартирного дома, с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являющимися членами товарищества.

г) поручить товариществу собственников жилья подать заявку о включении многоквартирного дома в муниципальную адресную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов и назначить своих представителей, ответственных за подготовку документов и подачу заявки.

Результаты голосования по поручению товариществу собственников жилья подать заявку о включении многоквартирного дома в муниципальную адресную программу и назначению представителей товарищества, ответственных за подготовку документов и подачу заявки:

<b>ЗА</b>	_____ <i>голосов</i>
<b>ПРОТИВ</b>	_____ <i>голосов</i>
<b>ВОЗДЕРЖАЛИСЬ</b>	_____ <i>голосов</i>

По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ % от общего числа голосов собст-

---

<sup>1</sup> Большинство не менее 2/3 голосов от общего количества голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации).

<sup>2</sup> Большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в собрании собственников (представителей собственников) помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации).

венников помещений, присутствующих на собрании, поручило товариществу собственников жилья подать заявку о включении многоквартирного дома в муниципальную адресную программу и назначить представителей товарищества, ответственных за подготовку документов и подачу заявки.

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О. председателя / члена правления товарищества собственников жилья) довел до собственников помещений информацию о представителях товарищества, ответственных за подготовку документов и подачу заявки на участие в муниципальной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, а также за информирование собственников помещений о результатах рассмотрения заявки органом местного самоуправления:

---

(Ф.И.О., должность должностных лиц ТСЖ, Ф.И.О. членов ТСЖ);

д) провести следующее общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в срок не позднее 15 дней после получения управляющей организацией уведомления о включении многоквартирного дома в муниципальную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов для решения вопросов о подготовке к проведению капитального ремонта, включая осуществление общественного контроля за соблюдением установленного порядка финансирования капитального ремонта, качества и сроков выполнения работ.

В прениях по данному вопросу повестки дня выступили: \_\_\_\_\_ (Ф.И.О. собственников / представителей собственников).

После обмена мнениями вопрос вынесен на голосование. Лист голосования прилагается.

Результаты голосования по сроку проведения следующего общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме:

<b>ЗА</b>	_____ голосов
<b>ПРОТИВ</b>	_____ голосов
<b>ВОЗДЕРЖАЛИСЬ</b>	_____ голосов

По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов<sup>1</sup> \_\_\_\_\_ % от общего числа голосов собственников помещений, присутствующих на собрании, приняло решение

---

<sup>1</sup> Большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в собрании собственников (представителей собственников) помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации).

провести следующее общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в срок не позднее 15 дней после получения управляющей организацией уведомления о включении многоквартирного дома в муниципальную программу для решения вопросов о подготовке к проведению капитального ремонта, включая осуществление общественного контроля за соблюдением установленного порядка финансирования капитального ремонта, качества и сроков выполнения работ.

Председатель собрания \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)

Секретарь собрания \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)

Приложения к протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме:

- лист регистрации собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в общем собрании;
- доверенности на голосование и копии актов (выписки из актов)<sup>1</sup>;
- листы голосования с подписями собственников помещений многоквартирного дома или их представителей по вопросам повестки дня, подписанные членами счетной комиссии.

*Примечание: при подаче заявки на участие в муниципальной программе копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в котором создано товарищество собственников жилья, заверяется органом местного самоуправления.*

---

<sup>1</sup> См. ч. 2 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации

**Лист регистрации собственников помещений, принявших участие  
в общем собрании собственников помещений в многоквартирном  
доме по адресу:**

г. (пос.) \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2008г.

Вид помещения, номер квартиры (комнаты в коммунальной квартире) или кадастровый номер нежилого помещения	Собственник помещения (Ф.И.О. <i>гражданина, название муниципального образования, субъекта РФ, наименование юридического лица</i> )	Общая площадь помещения собственника (кв. м)	Количество голосов, принадлежащих собственнику помещения	Подпись собственника помещения (представителя собственника помещения)
Квартира 1				
Квартира 2				
...				
Общая площадь помещений собственников, всего: в том числе собственников, присутствующих на собрании:		<hr/> <hr/> <hr/>		
Количество голосов собственников помещений, всего: в том числе собственников, присутствующих на собрании:		<hr/> <hr/> <hr/>		
Отметка о наличии кворума		<hr/> _____ (кворум имеется или кворум не имеется)		

Ф.И.О. членов счетной комиссии

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Подписи членов счетной комиссии

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Лист голосования собственников помещений по вопросу повестки  
дня общего собрания**

**собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:**

**г. (пос.) \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_**

**от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2008г.**

Вид помещения, номер квартиры (комнаты в комму- нальной квартире) или кадастровый номер нежилого помещения	Собственник помещения ( <i>Ф.И.О. гражда- нина, название муниципального образования, субъекта РФ, наименование юридического лица</i> )	Количество голосов, принадле- жащих соб- ственнику помещения	Количество голосов, по- данных собственником помещения (представите- лем собственника поме- щения), при голосовании по вопросу:			Подпись собствен- ника помещения (представителя собственника по- мещения)
			_____			
			За	Про- тив	Воздер- жался	
Квартира 1						
Квартира 2						
...						
Всего количество голосов					Количество голосов собственников, присутствующих на собрании: _____	
Доля голосов от общего количества голосов собст- венников помещений, присутствующих на собрании, проценты						
Доля голосов от общего количества голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме, проценты						
Отметка о принятии решения			_____ ( <i>решени- е принято количеством голосов _____ или реше- ние не принято</i> )			

Ф.И.О. членов счетной комиссии

Подписи членов  
счетной комиссии

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Решение собственника помещения по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений (в форме заочного голосования) в многоквартирном доме по адресу:**

г. (пос.) \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_,  
*Ф.И.О. гражданина, наименование муниципального образования, субъекта РФ, РФ, юридического лица-собственника помещения*

\_\_\_\_\_  
*Данные документа, удостоверяющего личность, или реквизиты юридического лица*

собственник жилого/нежилого\* помещения общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, расположенного по адресу: г. (пос.) \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_<sup>1</sup>,

\_\_\_\_\_,  
*Реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение действующий лично/через представителя\**

\_\_\_\_\_  
*Сведения о представителе собственника помещения*

\_\_\_\_\_  
*Сведения о документе, наделяющем представителя собственника помещения полномочиями голосовать на общем собрании<sup>2</sup>*

**принял следующие решения по вопросам, поставленным на голосование:**

№ п/п	Наименование вопроса повестки дня собрания	Вариант решения <sup>3</sup>		
		За	Против	Воздержался
1.	Утверждение счетной комиссии			
	Избрать счетную комиссию в составе			

<sup>1</sup> Указывается номер квартиры или кадастровый № нежилого помещения.

<sup>2</sup> Если голосование осуществляется представителем собственника на основании доверенности, то к настоящему решению прилагается ксерокопия доверенности.

\* Нужно подчеркнуть.

<sup>3</sup> Отметьте в соответствующей клеточке свой вариант решения: «За», «Против» или «Воздержался» любым знаком (крестик, галочка, др.). Не учитываются голоса по вопросу, если по нему указано более одного из возможных вариантов решения.

	(Ф.И.О. кандидатуры):			
	1.			
	2.			
	3.			
2.	О проведении капитального ремонта многоквартирного дома № __ по ул. _____, видах и объемах и стоимости планируемых работ			
	Провести капитальный ремонт многоквартирного дома, включая следующие виды и объемы работ 1) _____ (вид и объем работы в натуральных показателях) 2) _____ (вид и объем работы в натуральных показателях) 3) _____ (вид и объем работы в натуральных показателях)			
	Об утверждении предварительной стоимости планируемых работ по капитальному ремонту многоквартирного дома № __ по ул. _____			
	Утвердить предварительную стоимость капитального ремонта в размере _____ млн. рублей.			
3.	О долевом финансировании капитального ремонта многоквартирного дома за счет средств собственников помещений в случае включения многоквартирного дома в адресную муниципальную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов			
	Установить долю финансирования капитального ремонта многоквартирного дома за счет средств собственников помещений в размере __ процентов от общего объема средств, предоставляемых на проведение капитального ремонта многоквартирного дома в рамках муниципальной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.			
4.	О сроке начала капитального ремонта в многоквартирном доме в случае включения многоквартирного дома в адресную муниципальную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов			
	В случае включения многоквартирного дома в адресную муниципальную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, установить срок начала капитального ремонта: _____ (год, месяц).			
5.	О порядке финансирования капитального ремонта многоквартирного дома			

	<p>Утвердить следующий порядок долевого финансирования капитального ремонта многоквартирного дома:</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>			
6.	Об участии в муниципальной адресной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов			
	Участвовать в муниципальной адресной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, для чего подать соответствующую заявку.			
7.	<p><b>Организационные вопросы</b></p> <p>а) наделить</p> <p>_____</p> <p>(Ф.И.О. собственников помещений) в качестве председателя общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования и секретаря общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования правом подписи протокола внеочередного общего собрания и выписки из протокола с решениями общего собрания по всем вопросам повестки дня;</p> <p>б) определить представителей собственников помещений, осуществляющих контроль за подготовкой документов для подачи заявки на участие в муниципальной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов и информированием собственников помещений о результатах ее рассмотрения органом местного самоуправления в составе:</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>(Ф.И.О. собственников помещений)</p> <p>в) утвердить проект дополнительного соглашения к договору управления многоквартирным домом по вопросам проведения капитального ремонта многоквартирного дома;</p>			

	<p>г) поручить управляющей организации подать заявку о включении многоквартирного дома в муниципальную адресную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов и назначить своих представителей, ответственных за подготовку документов и подачу заявки;</p>			
	<p>д) в срок не позднее 15 дней после получения управляющей организацией уведомления о включении многоквартирного дома в муниципальную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов провести следующее общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопросов о подготовке к проведению капитального ремонта, включая осуществление общественного контроля за соблюдением установленного порядка финансирования капитального ремонта, качества и сроков выполнения работ.</p>			

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_ г. \_\_\_\_\_  
*Дата принятия решения Ф.И.О. голосовавшего лица Подпись*

*Для многоквартирного дома, в котором не создано товарищество собственников жилья*

**ПРОТОКОЛ № \_\_\_\_\_**

**внеочередного общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования в многоквартирном доме по адресу: г. (пос.) \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 200\_ г.**

Количество помещений в многоквартирном доме: жилых \_\_\_\_\_, нежилых – \_\_\_\_\_. Общая площадь помещений в многоквартирном доме: всего \_\_\_\_\_ кв. метров, в том числе \_\_\_\_\_ кв. метров жилых помещений, \_\_\_\_\_ кв. метров нежилых помещений<sup>1</sup>.

Бланки решений по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений (в форме заочного голосования) получены собственниками \_\_\_\_\_ помещений в многоквартирном доме, что составляет \_\_\_\_\_ от количества помещений в многоквартирном доме.

Во внеочередном общем собрании в форме заочного голосования приняли участие собственники \_\_\_\_\_ помещений в многоквартирном доме, путем передачи в место (по адресу), указанное в уведомлении о проведении общего собрания, в письменной форме решений по вопросам, поставленным на голосование, до даты окончания их приема.

Список собственников, уведомленных об общем собрании в форме заочного голосования, получивших бланки решений для голосования, и передавших решения в письменной форме до даты окончания их приема, прилагается.

Количество голосов, которыми обладают собственники<sup>2</sup>, принявшие участие во внеочередном общем собрании в форме заочного голо-

---

<sup>1</sup> Площадь помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, не учитывается

<sup>2</sup> 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 Жилищного кодекса Российской Федерации)

сования, - \_\_\_\_\_, что составляет \_\_\_\_\_ процентов (*тысячных*) от общего числа голосов всех собственников помещений.

Кворум для проведения общего собрания в форме заочного голосования собственников помещений в многоквартирном доме имеется<sup>1</sup>.

Общее собрание проводится по инициативе \_\_\_\_\_ (*Ф.И.О., наименование организации, наименование муниципального образования и т.п.*), который является собственником помещения в многоквартирном доме \_\_\_\_\_ (*наименование занимаемого собственником/собственниками помещения/помещений*)<sup>2</sup>.

На собрание приглашены: \_\_\_\_\_ (*должность, Ф.И.О.*).

### **Повестка дня собрания**

1. Утверждение состава счетной комиссии.
2. О проведении капитального ремонта в многоквартирном доме, видах, объемах и стоимости планируемых работ.
3. О долевом финансировании капитального ремонта многоквартирного дома за счет средств собственников помещений.
4. О сроке начала капитального ремонта в многоквартирном доме.
5. О порядке финансирования капитального ремонта многоквартирного дома.
6. Об участии в адресной программе \_\_\_\_\_ (*название муниципального образования*) по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.
7. Организационные вопросы:
  - а) о наделении избранных общим собранием собственников помещений председателя собрания и секретаря собрания правом подписи протокола собрания и выписки из протокола с решениями общего собрания по всем вопросам повестки дня;
  - б) об определении представителей собственников помещений, осуществляющих контроль за подготовкой документов для подачи

---

<sup>1</sup> Кворум обеспечивает участие в общем собрании в форме заочного голосования (путем передачи в место или по адресу, указанному в уведомлении о проведении общего собрания, решений в письменной форме до даты окончания их приема) собственников (представителей собственников помещений), обладающих более чем 50 % голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1, 2 ст. 47 Жилищного кодекса Российской Федерации).

<sup>2</sup> Инициатором общего собрания может быть только собственник помещения (собственники помещений) в многоквартирном доме (ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации).

заявки на участие в муниципальной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов и информирование собственников помещений о результатах ее рассмотрения органом местного самоуправления.

в) о внесении изменений в договор управления многоквартирным домом по вопросам проведения капитального ремонта многоквартирного дома (*если требуется*);

г) о поручении управляющей организации подать заявку о включении многоквартирного дома в муниципальную адресную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов и назначить своих представителей, ответственных за подготовку документов и подачу заявки;

д) о сроке проведения следующего общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

1) По **первому вопросу** – утверждение состава счетной комиссии – предложено из числа собственников помещений избрать счетную комиссию в составе трех (*пяти*) человек. Предложены кандидатуры членов счетной комиссии:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Результаты голосования по вопросу утверждения состава счетной комиссии:

получено решений, обеспечивающих \_\_\_\_\_ голосов собственников помещений.

из них:

<b>ЗА</b>	_____ <b>ГОЛОСОВ</b>
<b>ПРОТИВ</b>	_____ <b>ГОЛОСОВ</b>
<b>ВОЗДЕРЖАЛИСЬ</b>	_____ <b>ГОЛОСОВ</b>
<b>ИСПОРЧЕНО БЛАНКОВ РЕШЕНИЙ</b>	_____ <b>ГОЛОСОВ</b>

По результатам голосования общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования количеством голосов \_\_\_\_ % от общего числа голосов собственников помещений, принявших участие в собрании, приняло решение избрать членами счетной комиссии:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

---

2) **По второму вопросу** - о проведении капитального ремонта в многоквартирном доме, видах, объемах и стоимости планируемых работ предложено принять решение о проведении капитального ремонта, включая следующие виды и объемы работ<sup>1</sup>:

1) \_\_\_\_\_ (вид и объем работы в натуральных показателях)

2) \_\_\_\_\_ (вид и объем работы в натуральных показателях)

3) \_\_\_\_\_ (вид и объем работы в натуральных показателях),

и об утверждении предварительной стоимости планируемых работ по капитальному ремонту.

Результаты голосования по вопросу проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, включающего предложенные виды и объемы работ:

получено решений, обеспечивающих \_\_\_\_\_ голосов собственников помещений.

из них:

<b>ЗА</b>	_____ ГОЛОСОВ
<b>ПРОТИВ</b>	_____ ГОЛОСОВ
<b>ВОЗДЕРЖАЛИСЬ</b>	_____ ГОЛОСОВ
<b>ИСПОРЧЕНО БЛАНКОВ РЕШЕНИЙ</b>	_____ ГОЛОСОВ

По результатам голосования количеством голосов<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ % от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартир-

---

<sup>1</sup> Виды работ должны соответствовать перечню видов работ, утвержденному пунктом 3 статьи 15 Федерального закона от 21.07.2007г. № 185-ФЗ: ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, в том числе с установкой приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа); ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт; ремонт крыши; ремонт подвального помещения, относящегося к общему имуществу; утепление и ремонт фасадов.

На другие виды работ финансовая поддержка (субсидия) не представляется, но собственники вправе принять решение о включении дополнительных видов работ в капитальный ремонт и условия финансирования их за счет собственных средств.

<sup>2</sup> Большинство не менее 2/3 голосов от общего количества голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации)

ном доме принято решение о проведении капитального ремонта, включая следующие виды и объемы работ<sup>1</sup>:

- 1) \_\_\_\_\_ (вид и объем работы в натуральных показателях)
- 2) \_\_\_\_\_ (вид и объем работы в натуральных показателях)
- 3) \_\_\_\_\_ (вид и объем работы в натуральных показателях)

Результаты голосования по вопросу утверждения предварительной стоимости планируемых работ по капитальному ремонту в размере \_\_\_\_\_ млн. рублей:

получено решений, обеспечивающих \_\_\_\_\_ голосов собственников помещений.

из них:

<b>ЗА</b>	_____ ГОЛОСОВ
<b>ПРОТИВ</b>	_____ ГОЛОСОВ
<b>ВОЗДЕРЖАЛИСЬ</b>	_____ ГОЛОСОВ
<b>ИСПОРЧЕНО БЛАНКОВ РЕШЕНИЙ</b>	_____ ГОЛОСОВ

По результатам голосования общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования количеством голосов<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ % от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме приняло решение об утверждении предварительной стоимости капитального ремонта в размере \_\_\_\_\_ млн. рублей.

**3) По третьему вопросу** – о долевом финансировании капитального ремонта многоквартирного дома за счет средств собственников помещений в случае включения многоквартирного дома в адресную муниципальную программу по проведению капитального ремонта

---

<sup>1</sup> Виды работ должны соответствовать перечню видов работ, утвержденному пунктом 3 статьи 15 Федерального закона от 21.07.2007г. № 185-ФЗ: ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, в том числе с установкой приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа); ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт; ремонт крыши; ремонт подвального помещения, относящегося к общему имуществу; утепление и ремонт фасадов.

На другие виды работ финансовая поддержка (субсидия) не представляется, но собственники вправе принять решение о включении дополнительных видов работ в капитальный ремонт и условия финансирования их за счет собственных средств.

<sup>2</sup> Большинством не менее 2/3 голосов от общего количества голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации)

многоквартирных домов предложено установить долю финансирования капитального ремонта собственниками помещений в размере \_\_\_\_\_ (минимальной доли или более высокой доли) процентов.

Результаты голосования по утверждению доли финансирования капитального ремонта многоквартирного дома за счет средств собственников помещений в случае включения многоквартирного дома в адресную муниципальную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, в размере \_\_\_\_\_ %.

получено решений, обеспечивающих \_\_\_\_\_ голосов собственников помещений.

из них:

<b>ЗА</b>	_____ ГОЛОСОВ
<b>ПРОТИВ</b>	_____ ГОЛОСОВ
<b>ВОЗДЕРЖАЛИСЬ</b>	_____ ГОЛОСОВ
<b>ИСПОРЧЕНО БЛАНКОВ РЕШЕНИЙ</b>	_____ ГОЛОСОВ

По результатам голосования общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования количеством голосов<sup>1</sup> \_\_\_\_\_ % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в собрании, приняло решение об установлении доли финансирования капитального ремонта многоквартирного дома за счет средств собственников помещений в размере \_\_\_\_\_ процентов от общего объема средств, предоставляемых на проведение капитального ремонта многоквартирного дома в рамках муниципальной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.

**4) По четвертому вопросу** - о сроке начала капитального ремонта в многоквартирном доме в случае включения многоквартирного дома в адресную муниципальную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов предложено установить срок начала капитального ремонта - \_\_\_\_\_ (указать год и месяц).

Результаты голосования по утверждению срока начала капитального ремонта в многоквартирном доме - \_\_\_\_\_ (год, месяц) в случае включения многоквартирного дома в адресную

---

<sup>1</sup> Большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в собрании собственников (представителей собственников) помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации)

муниципальную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов:

получено решений, обеспечивающих \_\_\_\_ голосов собственников помещений.

из них:

<b>ЗА</b>	_____	<i>ГОЛОСОВ</i>
<b>ПРОТИВ</b>	_____	<i>ГОЛОСОВ</i>
<b>ВОЗДЕРЖАЛИСЬ</b>	_____	<i>ГОЛОСОВ</i>
<b>ИСПОРЧЕНО БЛАНКОВ РЕШЕНИЙ</b>	_____	<i>ГОЛОСОВ</i>

По результатам голосования общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования долей голосов<sup>1</sup> \_\_\_\_ % от общего числа голосов всех собственников помещений приняло решение, в случае включения многоквартирного дома в адресную муниципальную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, установить срок начала капитального ремонта: \_\_\_\_\_ (год, месяц).

5) **По пятому вопросу** – о порядке финансирования капитального ремонта многоквартирного дома предложено установить следующий способ и порядок сбора средств долевого финансирования капитального ремонта за счет средств собственников помещений:

\_\_\_\_\_  
Результаты голосования по вопросу установления порядка финансирования капитального ремонта многоквартирного дома - \_\_\_\_\_ (указать порядок финансирования, поставленный на голосование):

получено решений, обеспечивающих \_\_\_\_ голосов собственников помещений.

из них:

<b>ЗА</b>	_____	<i>ГОЛОСОВ</i>
<b>ПРОТИВ</b>	_____	<i>ГОЛОСОВ</i>
<b>ВОЗДЕРЖАЛИСЬ</b>	_____	<i>ГОЛОСОВ</i>
<b>ИСПОРЧЕНО БЛАНКОВ РЕШЕНИЙ</b>	_____	<i>ГОЛОСОВ</i>

По результатам голосования общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования количеством голосов<sup>2</sup> \_\_\_\_ %

<sup>1</sup> Большинство не менее 2/3 голосов от общего количества голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации)

<sup>2</sup> Большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в собра-

от общего числа голосов всех собственников помещений утвердило следующий порядок долевого финансирования капитального ремонта многоквартирного дома:

---

**б) По шестому вопросу** повестки дня собрания - об участии в муниципальной адресной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов предложено принять участие в муниципальной адресной программе по проведению капитального ремонта.

Результаты голосования по вопросу участия в муниципальной адресной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов:

получено решений, обеспечивающих \_\_\_\_\_ голосов собственников помещений.

из них:

<b>ЗА</b>	_____ <i>ГОЛОСОВ</i>
<b>ПРОТИВ</b>	_____ <i>ГОЛОСОВ</i>
<b>ВОЗДЕРЖАЛИСЬ</b>	_____ <i>ГОЛОСОВ</i>
<b>ИСПОРЧЕНО БЛАНКОВ РЕШЕНИЙ</b>	_____ <i>ГОЛОСОВ</i>

По результатам голосования общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования количеством голосов<sup>1</sup> \_\_\_\_\_ % от общего числа голосов собственников помещений, принявших участие в собрании, приняло решение участвовать в муниципальной адресной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, для чего подать соответствующую заявку.

**7) По седьмому вопросу** по организационным вопросам предложено:

а) наделить \_\_\_\_\_ (*Ф.И.О. собственников помещений*) в качестве председателя общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования и секретаря общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования правом

---

нии собственников (представителей собственников) помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации).

<sup>1</sup> Большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в собрании собственников (представителей собственников) помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации).

подписи протокола внеочередного общего собрания и выписки из протокола с решениями общего собрания по всем вопросам повестки дня.

Результаты голосования по наделению председателя собрания и секретаря собрания правом подписи протокола внеочередного собрания и выписки из протокола с решениями общего собрания по всем вопросам повестки дня:

получено решений, обеспечивающих \_\_\_\_\_ голосов собственников помещений.

из них:

<b>ЗА</b>	<b>ЗА</b>	_____	<i>ГОЛОСОВ</i>
<b>ПРОТИВ</b>		_____	<i>ГОЛОСОВ</i>
<b>ВОЗДЕРЖАЛИСЬ</b>		_____	<i>ГОЛОСОВ</i>
<b>ИСПОРЧЕНО БЛАНКОВ РЕШЕНИЙ</b>		_____	<i>ГОЛОСОВ</i>

По результатам голосования общее собрание собственников помещений количеством голосов<sup>1</sup> \_\_\_\_\_ % от общего числа голосов собственников помещений, присутствующих на собрании, наделило \_\_\_\_\_ (*Ф.И.О. собственников помещений*) в качестве председателя общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования и секретаря общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования правом подписи протокола внеочередного собрания и выписки из протокола с решениями общего собрания по всем вопросам повестки дня;

б) определить представителей собственников помещений, осуществляющих контроль за подготовкой документов для подачи заявки на участие в муниципальной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов и информированием собственников помещений о результатах ее рассмотрения органом местного самоуправления: \_\_\_\_\_ (*Ф.И.О. собственников*).

Результаты голосования по выбору представителей собственников помещений, осуществляющих контроль за подготовкой документов для подачи заявки на участие в муниципальной программе:

получено решений, обеспечивающих \_\_\_\_\_ голосов собственников помещений.

---

<sup>1</sup> Большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в собрании собственников (представителей собственников) помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации)

из них:

<b>ЗА</b>	_____	<i>ГОЛОСОВ</i>
<b>ПРОТИВ</b>	_____	<i>ГОЛОСОВ</i>
<b>ВОЗДЕРЖАЛИСЬ</b>	_____	<i>ГОЛОСОВ</i>
<b>ИСПОРЧЕНО БЛАНКОВ РЕШЕНИЙ</b>	_____	<i>ГОЛОСОВ</i>

По результатам голосования общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования количеством голосов<sup>1</sup> \_\_\_\_ % от общего числа голосов собственников помещений, принявших участие в собрании, утвердило \_\_\_\_\_  
(*Ф.И.О. собственников помещений*) представителями собственников помещений, осуществляющими контроль за подготовкой документов для подачи заявки на участие в муниципальной программе;

в) утвердить проект дополнительного соглашения к договору управления многоквартирным домом по вопросам проведения капитального ремонта многоквартирного дома (*если требуется*).

Результаты голосования по вопросу утверждения проекта дополнительного соглашения к договору управления многоквартирным домом по вопросам проведения капитального ремонта многоквартирного дома:

получено решений, обеспечивающих \_\_\_\_\_ голосов собственников помещений.

из них:

<b>ЗА</b>	_____	<i>ГОЛОСОВ</i>
<b>ПРОТИВ</b>	_____	<i>ГОЛОСОВ</i>
<b>ВОЗДЕРЖАЛИСЬ</b>	_____	<i>ГОЛОСОВ</i>
<b>ИСПОРЧЕНО БЛАНКОВ РЕШЕНИЙ</b>	_____	<i>ГОЛОСОВ</i>

По результатам голосования общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования количеством голосов<sup>2</sup> \_\_\_\_ % от общего числа голосов собственников помещений, принявших участие в собрании, утвердило проект дополнительного соглашения к договору управления многоквартирным домом по вопросам проведения капитального ремонта многоквартирного дома;

---

<sup>1</sup> Большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в собрании собственников (представителей собственников) помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации)

<sup>2</sup> Большинство не менее 2/3 голосов от общего количества голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации)

г) поручить управляющей организации подать заявку о включении многоквартирного дома в муниципальную адресную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов и назначить своих представителей, ответственных за подготовку документов и подачу заявки.

Результаты голосования по поручению управляющей организации подать заявку о включении многоквартирного дома в муниципальную адресную программу и назначению представителей управляющей организации, ответственных за подготовку документов и подачу заявки:

получено решений, обеспечивающих \_\_\_\_ голосов собственников помещений.

из них:

<b>ЗА</b>	_____ <i>ГОЛОСОВ</i>
<b>ПРОТИВ</b>	_____ <i>ГОЛОСОВ</i>
<b>ВОЗДЕРЖАЛИСЬ</b>	_____ <i>ГОЛОСОВ</i>
<b>ИСПОРЧЕНО БЛАНКОВ РЕШЕНИЙ</b>	_____ <i>ГОЛОСОВ</i>

По результатам голосования общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования количеством голосов<sup>1</sup> \_\_\_\_ % от общего числа голосов собственников помещений, принявших участие в собрании, поручило управляющей организации подать заявку о включении многоквартирного дома в муниципальную адресную программу и назначить представителей управляющей организации, ответственных за подготовку документов и подачу заявки;

д) провести следующее общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в срок не позднее 15 дней после получения управляющей организацией уведомления о включении многоквартирного дома в муниципальную программу по проведению капитального ремонта многоквартирных домов для решения вопросов о подготовке к проведению капитального ремонта, включая осуществление общественного контроля за соблюдением установленного порядка финансирования капитального ремонта, качества и сроков выполнения работ.

Результаты голосования по сроку проведения следующего общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме:

---

<sup>1</sup> Большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в собрании собственников (представителей собственников) помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации)

получено решений, обеспечивающих \_\_\_\_ голосов собственников помещений.

из них:

<b>ЗА</b>	_____	<i>ГОЛОСОВ</i>
<b>ПРОТИВ</b>	_____	<i>ГОЛОСОВ</i>
<b>ВОЗДЕРЖАЛИСЬ</b>	_____	<i>ГОЛОСОВ</i>
<b>ИСПОРЧЕНО БЛАНКОВ РЕШЕНИЙ</b>	_____	<i>ГОЛОСОВ</i>

По результатам голосования общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования количеством голосов<sup>1</sup> \_\_\_\_ % от общего числа голосов собственников помещений, принявших участие в собрании, приняло решение провести следующее общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в срок не позднее 15 дней после получения управляющей организацией уведомления о включении многоквартирного дома в муниципальную программу для решения вопросов о подготовке к проведению капитального ремонта, включая осуществление общественного контроля за соблюдением установленного порядка финансирования капитального ремонта, качества и сроков выполнения работ.

Председатель собрания \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)

Секретарь собрания \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)

Приложения к протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме:

- список собственников, уведомленных об общем собрании в форме заочного голосования, получивших бланки решений для голосования, и передавших решения в письменной форме до даты окончания их приема;
- доверенности на голосование и копии актов (выписки из актов)<sup>2</sup>;
- решения в письменной форме с подписями собственников помещений многоквартирного дома или их представителей по вопросам повестки дня.

*Примечание: при подаче заявки на участие в муниципальной программе копия протокола общего собрания собственников*

---

<sup>1</sup> Большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в собрании собственников (представителей собственников) помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации).

<sup>2</sup> См. ч. 2 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляет управляющая организация, заверяется органом местного самоуправления.

*Примечание 2: в случае, если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, необходимо провести и оформить протоколами общее собрание собственников помещений и общее собрание членов товарищества собственников жилья.*

*В этом случае протокол общего собрания собственников помещений в форме заочного голосования оформляется по форме, приведенной выше в данном приложении; требуемое содержание протокола приведено в приложении 8.*

*Порядок проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья в форме заочного голосования определяется уставом товарищества собственников жилья. Протокол общего собрания членов ТСЖ в форме заочного голосования может быть оформлен по форме, приведенной выше в данном приложении; требуемое содержание протокола приведено в приложении 8.*

**Список собственников, уведомленных о времени голосования и повестке дня внеочередного общего собрания (в форме заочного голосования) собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. (пос.) \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, дом № \_\_ и передавших решение в письменной форме до окончания даты голосования.**

№ п/п	№ квартиры / кадастровый № нежилого помещения	Фамилия, имя, отчество уведомленного о собрании	Уведомление и бланк решения для голосования получил		Решение в письменной форме передал			Примечание
			Подпись собственника или его представителя	Дата получения	Подпись собственника или его представителя	Подпись лица, получившего решение	Дата получения	
1								
2								
3								
...								

Ответственный за уведомление

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)

Ответственный за прием решений

\_\_\_\_\_ (подпись)

\_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)

## СОДЕРЖАНИЕ

О проекте «Поддержка собственников жилья»	3
Предисловие	5
Выдержки из законодательства Российской Федерации, регулирующего вопросы проведения ремонта многоквартирных домов	8
Финансирование капитального ремонта многоквартирных домов	27
Пример организации принятия решений по проведению ремонтов и их финансированию	56
Рекомендации по подготовке и проведению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по принятию решения о проведении капитального ремонта	74
<i>Приложения:</i>	
Приложение 1. Форма оценки технического состояния объектов общего имущества многоквартирного дома и потребности в ремонте	97
Приложение 2. Опросный лист. Мнение собственников помещений о необходимости проведения работ / ремонтов общего имущества в многоквартирном доме	100
Приложение 3. Пример расчетов по размеру финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (по вариантам ремонта)	102
Приложение 4. Обращение правления товарищества собственников жилья к собственникам помещений дома	103
Приложение 5. Образцы уведомлений о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и членов товарищества собственников жилья	107
Приложение 6. Доверенность на участие в голосовании по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме	116
Приложение 7. Примерный сценарий общего ( <i>очередного, внеочередного</i> ) собрания собственников помещений в многоквартирном доме и членов товарищества собственников жилья	117
Приложение 8. Образцы протоколов внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и	134

членов товарищества собственников жилья (в очной форме)	
Приложение 9. Образец бланка решения собственника помещения по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (в форме заочного голосования)	171
Приложение 10. Образец протокола внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (в форме заочного голосования)	175
Содержание	189

ДЛЯ ЗАПИСЕЙ

*Методическое издание*

**Генцлер И.В., Лыкова Т.Б., Румянцева М.С.**

Подготовка и проведение общего собрания собственников помещений  
для принятия решения о проведении капитального ремонта  
многоквартирного дома и его финансировании

Методическое пособие

*Макет и верстка - Л.П. Прокофьева*

---

Подписано в печать 19.09.2008.

Формат 60 x 90 1/16 Бумага офсетная № 1. Гарнитура Таймс.

Печать офсетная. Усл.-печ. л. 12

Тираж. 1000 экз Заказ №

---

ООО Издательская и консалтинговая группа «ПРАКСИС»

ИД № 02495 от 03.10.2000

127486, Москва, Коровинское шоссе, д. 9, корп. 2

Отпечатано с готовых диапозитивов

в ОАО «Типография “Новости”»

105005, Москва, ул. Фр. Энгельса, д. 46



*Сеть Школ жилищного просвещения ([www.shgp.ru](http://www.shgp.ru)) — это тематический альянс 12 организаций из 6 федеральных округов, созданный в 2006 году в целях реализации сетевых проектов. Основной вектор деятельности направлен на формирование условий для развития жилищной культуры населения посредством развития жилищного просвещения в регионах России. Сеть Школ жилищного просвещения - объединение некоммерческих организаций, действующее с целью жилищного просвещения граждан в регионах России*

*Школа жилищного просвещения **ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ** — это возможность получить компетентные ответы на интересующие вопросы о реформе ЖКХ*

*Школа жилищного просвещения **ДЛЯ ЖИЛИЩНЫХ ОБЪЕДИНЕНИЙ** — это возможность получения методической и правовой поддержки*

*Школа жилищного просвещения **ДЛЯ ОРГАНОВ ВЛАСТИ**— это площадка для диалога между управляющими компаниями, жилищными объединениями, СМИ, гражданами, властью Школа жилищного просвещения **ДЛЯ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ** — это место для знакомства с ответственными и подготовленными собственниками*

*Школа жилищного просвещения **ДЛЯ СМИ** — это источник достоверной, компетентной и актуальной информации о жилищной реформе*

#### **ОСНОВНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ в 2006-2008 году**

1. Подготовка докладов к Общественному совету при Министре регионального развития Российской Федерации, в рамках совместного проекта «Выявление и ранжирование актуальных проблем института товариществ собственников жилья в Российской Федерации» (сентябрь-октябрь 2006 г.);
2. Реализация проекта «Поддержка местных общественных организаций, работающих в сфере поддержки товариществ собственников жилья и движения прав квартиросъемщиков в России — на основе польского опыта» (2006 г.);
3. Подготовка докладов к заседанию Общественного совета при Министре регионального развития на тему «Оценка состояния и перспектив развития рынка управляющих компаний» (январь-февраль 2007 г.)
4. Подготовка и проведение заседания Общественного совета при Министре регионального развития на тему «Анализ практики правоприменения законодательства РФ и особенности развития жилищного фонда социального использования» (Vарг-апрель 2007 г.);
5. Подготовка и проведение I Всероссийского совещания по управлению многоквартирными домами товариществами собственников жилья (4 июня 2007);
6. Подготовка и проведение I Всероссийского совещания управляющих организаций в жилищной сфере (17 октября 2007 года);
7. Подготовка совместного заседания Комиссии по вопросам регионального развития и местного самоуправления Общественной палаты РФ и Общественного совета при Министерстве регионального развития по вопросу общественных слушаний «Ключевые проблемы развития местного самоуправления в РФ» (ноябрь 2007);
8. Всероссийский Форум жилищного просвещения (13-14 декабря 2007);
9. Общественные слушания в Общественной Палате РФ на тему: «Роль общественных организаций в противодействии рейдерству в ходе жилищной реформы» (24 июля 2008)

*САЙТ СЕТИ [WWW.SHGP.RU](http://WWW.SHGP.RU)*

**Читайте в Серии БИБЛИОТЕКА ПРОЕКТА  
«ПОДДЕРЖКА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ»**

**МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ  
«СОЗДАНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ  
КАК РЕАЛИЗАЦИЯ ВЫБОРА СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ  
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ»**

Пособие содержит рекомендации по организации выбора способа управления и созданию товариществ собственников жилья. Дается подробная информация об оценке возможных моделей управления / содержания многоквартирного дома, подготовке и проведению общего собрания собственников помещений по выбору способа управления и созданию ТСЖ, приводятся примеры информационных материалов для подготовки и проведения общего собрания и модельные примеры документального оформления решений собственников.

Для широкой аудитории, в том числе для собственников помещений в многоквартирных домах, участников инициативных групп собственников по созданию товариществ собственников жилья, представителей действующих товариществ собственников жилья и их объединений, а также органов местного самоуправления.