

**ПРИНЯТИЕ ОБЩИМ СОБРАНИЕМ  
СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В  
МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ РЕШЕНИЙ  
О ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО  
РЕМОНТА  
ПРИ ФОРМИРОВАНИИ ФОНДА КАПРЕМОНТА  
НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЁТЕ**



**КОМИТЕТ  
ОБЩЕСТВЕННЫХ СВЯЗЕЙ  
И МОЛОДЁЖНОЙ ПОЛИТИКИ  
ГОРОДА МОСКВЫ**

**ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА**



# Повестка дня общего собрания, предложения для голосования, необходимое количество голосов для принятия решения (1)

## 1. О перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту:

*Предлагается: включить в состав услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме следующие услуги и работы из числа входящих в перечень услуг и работ, которые могут финансироваться за счёт средств, формируемых исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт*

*В случае если предлагаются услуги и (или) работы, не входящие в перечень, установленный частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), и дополнительный перечень, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ, в бюллетень голосования включаются отдельно вопросы о перечне таких услуг и работ, смете расходов на их оказание и (или) проведение, источнике финансирования – дополнительных взносах и др.*

## 2. О предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту

*Предлагается: утвердить предельно допустимую стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту (планируемую общую стоимость услуг и работ по капитальному ремонту) в сумме \_\_\_\_\_ рублей*

*Количество голосов для принятия решений по вопросам 1 и 2 – не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов участников общего собрания*

См. пункты 1 и 2 части 5.1 статьи 189, пункт 1 части 2 статьи 44, часть 1 статьи 46 Жилищного кодекса



# Повестка дня общего собрания, предложения для голосования, необходимое количество голосов для принятия решения (2)

## 3. О сроках проведения капитального ремонта

*Предлагается: провести капитальный ремонт в сроки: начало – не позднее \_\_\_\_\_, окончание - не позднее \_\_\_\_\_.*

## 4. Об источниках финансирования капитального ремонта

*Предлагается: определить источниками финансирования капитального ремонта средства фонда капитального ремонта на специальном счёте, кредитные средства и средства бюджетной поддержки, в случае предоставления такой поддержки*

*Количество голосов для принятия решения по вопросам 3 и 4 – не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов участников общего собрания*

См. пункты 3 и 4 части 5.1 статьи 189, пункт 1 части 2 статьи 44, часть 1 статьи 46 Жилищного кодекса



# Повестка дня общего собрания, предложения для голосования, необходимое количество голосов для принятия решения (3)

**5. О лице, уполномоченном от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приёмке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты**

*Предлагается: определить лицом, уполномоченным от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приёмке оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты,*

---

*Фамилия, имя, отчество собственника помещения, номер помещения собственника*

*Хотя в п. 5 ч. 5 ст. 189 ЖК РФ указано на необходимость определения одного лица, представляющего всех собственников помещений, общему собранию может быть предложено определить нескольких лиц для участия в приемке работ, в том числе на случай, если кто-то из уполномоченных лиц не сможет принять участия в работе приемочной комиссии. Представителем собственников помещений может быть и стороннее лицо – специализированная организация, специалист в области строительного контроля.*

*Количество голосов для принятия решения – не менее чем 2/3 от общего числа голосов участников общего собрания*

См. пункт 5 части 5.1 статьи 189, пункт 1 части 2 статьи 44, часть 1 статьи 46 Жилищного кодекса



# Дополнительные вопросы к повестке дня общего собрания по проведению капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта на специальном счёте (1)

## 6. О получении кредита на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

*Предлагается: уполномочить \_\_\_\_\_*

*полное наименование управляющей организации или ТСЖ (ЖК, ЖСК)*

*обратиться в \_\_\_\_\_ для получения кредита*

*полное наименование кредитной организации*

*на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме и заключить (подписать) от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме кредитный договор на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме*

## 7. Об определении существенных условий кредитного договора

*Предлагается: одобрить следующие условия кредитного договора:*

*1) Цель получения кредита: финансирование услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, указанных в пункте (пунктах) \_\_\_\_\_ предложения по вопросу 1, поставленному на голосование.*

*2) Сумма кредита: до \_\_\_\_\_ цифрами (\_\_\_\_\_ прописью) рублей.*

*3) Срок кредитного договора: \_\_\_\_\_ месяцев.*

*4) Процентная ставка за пользование кредитом: до \_\_\_\_\_ цифрами (\_\_\_\_\_ прописью) %.*

*5) Порядок погашения кредита: \_\_\_\_\_.*

*6) Порядок уплаты процентов за пользование кредитом: \_\_\_\_\_.*

*9) Счёт для зачисления средств кредита: специальный счёт, на котором формируется фонд капитального ремонта многоквартирного дома*

*Количество голосов для принятия решений по вопросам 6 и 7 – большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД*

См. пункт 1.2 части 2 статьи 44, часть 1 статьи 46 Жилищного кодекса



# Дополнительные вопросы к повестке дня общего собрания по проведению капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта на специальном счёте (2)

**8. О погашении за счёт фонда капитального ремонта кредита, использованного на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данным кредитом**

*Предлагается:*

*1) определить источником погашения кредита, предоставленного и использованного на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и уплаты процентов за пользование таким кредитом средства фонда капитального ремонта, формирующегося на специальном счете;*

*2) поручить владельцу специального счета в приоритетном порядке осуществлять перечисление денежных средств со специального счета для погашения кредита, предоставленного и использованного на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и уплаты процентов за пользование таким кредитом в соответствии с условиями кредитного договора.*

*Количество голосов для принятия решения – большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД*

См. пункт 1.2 части 2 статьи 44, часть 1 статьи 46 Жилищного кодекса



# Дополнительные вопросы к повестке дня общего собрания по проведению капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта на специальном счёте (3)

## 9. О замене (выборе иной) кредитной организации для открытия специального счёта для формирования фонда капитального ремонта

*Предлагается:*

1) *заменить кредитную организацию \_\_\_\_\_, в которой открыт полное наименование кредитной организации специальный счёт для формирования фонда капитального ремонта, на кредитную организацию \_\_\_\_\_ для открытия нового специального полного наименование кредитной организации для открытия специального счёта счёта для формирования фонда капитального ремонта.*

2) *поручить владельцу специального счёта - \_\_\_\_\_, в течение десяти полное наименование организации – владельца специального счёта календарных дней после получения протокола общего собрания, содержащего соответствующее решение, открыть новый специальный счёт в \_\_\_\_\_, перечислить все полное наименование новой кредитной организации денежные средства со специального счёта, открытого в \_\_\_\_\_, полное наименование прежней кредитной организации на новый специальный счёт и закрыть прежний специальный счёт;*

3) *владельцу специального счёта в срок не позднее трёх рабочих дней уведомить собственников помещений в многоквартирном доме об открытии нового специального счёта с указанием его реквизитов, о перечислении на новый специальный счёт средств фонда капитального ремонта с указанием перечисленной суммы, о закрытии прежнего специального счёта путём размещения соответствующего сообщения (сообщений) в местах, определённых для размещения сообщения об общем собрании.*

*Количество голосов для принятия решения – большинство от общего числа голосов участников общего собрания*



# Дополнительные вопросы к повестке дня общего собрания по проведению капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта на специальном счёте (4)

## 10. О размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт

*Предлагается: с целью выполнения условий банка для предоставления кредита на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме утвердить размер взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт в размере \_\_\_\_\_ руб. в расчёте на 1 кв. метр общей площади помещений собственников в многоквартирном доме, начиная с \_\_\_\_\_*

*указать срок, с которого начинается уплата взноса в повышенном размере – календарный месяц года или «начиная с календарного месяца года, в котором банком принято положительное решение о предоставлении кредита», др. и до полного погашения кредита на капитальный ремонт и уплаты процентов по кредиту.*

*Количество голосов для принятия решения – большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД*

## 11. О выборе подрядной организации для оказания услуг, проведения работ по капитальному ремонту

*Предлагается: предоставить полномочия по выбору подрядной организации (организаций) для оказания услуг и выполнения работ по капитальному ремонту, указанных в пункте 1.1 вопроса 1 комиссии собственников помещений в составе:*

*\_\_\_\_\_*  
*указать фамилии, имена, отчества, номера помещений) и (или) полное наименование управляющей организации либо ТСЖ (ЖСК)*

*Количество голосов для принятия решения – большинство от общего числа голосов участников общего собрания*





# Дополнительные вопросы к повестке дня общего собрания по проведению капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта на специальном счёте (5)

## 12. Об определении существенных условий договора с подрядной организацией

*Предлагается: одобрить следующие условия договора с подрядной организацией на оказание услуг и выполнение работ по капитальному ремонту, указанных в вопросе 1:*

*1) Сумма договора: не более суммы, указанной в решении общего собрания по вопросу 2, поставленному на голосование.*

*2) Порядок оплаты услуг и работ по договору:*

*авансовый платёж в размере не более 30% стоимости договора;*

*позатанная оплата выполненных работ с учётом аванса;*

*окончательный расчёт за оказанные услуги, выполненные работы по договору осуществляется в срок не позднее \_\_\_\_\_ с даты подписания акта сдачи-приёмки услуг и работ по договору.*

*3) Размер и порядок внесения платежа для окончательного расчёта за оказанные услуги и выполненные работы по договору: равными долями ежемесячно в течение срока, на который предоставлена рассрочка, начиная с месяца, следующего за датой подписания акта приёмки оказанных услуг и выполненных работ по договору.*

*4) Источник средств для внесения платежей по договору: средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счёте.*

*Количество голосов для принятия решения – большинство от общего числа голосов участников общего собрания*



# Дополнительные вопросы к повестке дня общего собрания по проведению капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта на специальном счёте (б)

## 13. О порядке перечисления средств со специального счета для оплаты оказанных услуг и выполненных работ по капитальному ремонту

*Предлагается: поручить владельцу специального счета в первоочередном порядке перечислять средства со специального счета для оплаты услуг и работ по капитальному ремонту, указанных в вопросе 1, в соответствии с договором, заключённым на условиях, определённых решением общего собрания*

*Количество голосов для принятия решения – большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД*

## 14. Об определении лица, уполномоченного от имени собственников помещений в многоквартирном доме заключить договор с подрядной организацией на оказание услуг, выполнение работ по капитальному ремонту

*Предлагается: определить лицом, уполномоченным от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме заключить (подписать) договор (договоры) с подрядной организацией (организациями) на оказание услуг, выполнение работ по капитальному ремонту, указанных в вопросе 1, на условиях, определённых общим собранием, \_\_\_\_\_.*

*Фамилия, имя, отчество физического лица*

*Количество голосов для принятия решения – большинство от общего числа голосов участников общего собрания*



# Дополнительные вопросы к повестке дня общего собрания по проведению капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта на специальном счёте (7)

## 15. Об организации контроля за оказанием услуг, выполнением работ по капитальному ремонту

*Предлагается:*

*1) Вариант 1: определить лицом, уполномоченным на осуществление контроля за оказанием услуг, выполнением работ, указанных в вопросе 1,*

---

*Вариант 2:*

*избрать комиссию собственников помещений в многоквартирном доме по контролю за оказанием услуг, выполнением работ по капитальному ремонту, указанных в вопросе 1, в следующем составе: \_\_\_\_\_;*

*2) Лицу, указанному в вопросе 5, обратиться в Ассоциацию собственников помещений в многоквартирных домах и владельцев специальных счетов для формирования фондов капитального ремонта на территории города Москвы (ОГРН 1167700069900) для организации и проведения мероприятий общественного контроля за проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, осуществляемого за счёт средств на специальном счёте.*

*Количество голосов для принятия решения – большинство от общего числа голосов участников общего собрания*



# Дополнительные вопросы к повестке дня общего собрания по проведению капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта на специальном счёте (8)

## 16. О комиссии по приёмке оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту

*Предлагается: 1) дополнительно к лицу, определённому решением общего собрания по вопросу 5, включить в состав комиссии по приёмке оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту, следующих лиц: \_\_\_\_\_*

*\_\_\_\_\_;*  
*2) поручить лицу, определённому решением общего собрания по вопросу 5, обратиться \_\_\_\_\_ для определения представителя в состав комиссии по приёмке услуг и работ по капитальному ремонту.*

*При подведении итогов голосования учтены голоса собственников помещений с общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, обладающих количеством голосов \_\_\_\_\_.*

*Количество голосов для принятия решения – большинство от общего числа голосов участников общего собрания*

## 17. Об определении лица, уполномоченного направлять владельцу специального счета требование о выплате аванса, оплате оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту и документы, необходимые для перечисления средств со специального счета

*Предлагается: определить лицом, уполномоченным направлять владельцу специального счета требование о выплате аванса, оплате оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту и документы, необходимые для перечисления средств со специального счета,*

*\_\_\_\_\_ фамилия, имя, отчество собственника помещения, номер помещения собственника*

*Количество голосов для принятия решения – большинство от общего числа голосов участников общего собрания*



# Дополнительные вопросы к повестке дня общего собрания по проведению капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта на специальном счёте (9)

**18. Об определении полномочий по применению установленных законодательством мер в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты собственниками помещений в многоквартирном доме взносов на капитальный ремонт на специальный счёт**

*Предлагается: поручить \_\_\_\_\_  
полное наименование управляющей организации или ТСЖ (ЖК, ЖСК)*

*применять установленные законодательством меры, включая начисление пеней, в отношении собственников помещений в многоквартирном доме в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты ими взносов на капитальный ремонт на специальный счёт.*

*Вопрос ставится на голосование в случае, если ранее решением общего собрания не были определены полномочия управляющей организации, ТСЖ (ЖК, ЖСК) применять меры для взыскания задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт на специальный счёт.*

*Количество голосов для принятия решения – большинство от общего числа голосов участников общего собрания*

**7. О месте хранения копии протокола общего собрания собственников помещений, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование**

*Предлагается: определить местом хранения копии протокола данного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, \_\_\_\_\_.*

*место или адрес*

*Вопрос ставится на голосование, если ранее такое решение не было принято общим собранием или целесообразно определить иное место для хранения протокола и решений данного общего собрания.*

*Количество голосов для принятия решения – большинство от общего числа голосов участников общего собрания*



# Кому направлять подлинники и копии протокола общего собрания

- ❑ **Подлинники решений и протокола общего собрания** не позднее чем через **10 дней** после проведения общего собрания **направляются в управляющую организацию**, в правление ТСЖ, жилищного кооператива или ЖСК, при непосредственном способе управления МКД – в орган государственного жилищного надзора (часть 1 статьи 46 ЖК РФ)
- ❑ **Управляющая организация**, правление ТСЖ, жилищного кооператива или ЖСК в течение **5 дней** с момента получения подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений в МКД обязана направить их **в орган государственного жилищного надзора** (часть 1.1 статьи 46 ЖК РФ)
- ❑ **Копии протокола** общего собрания и **решений собственников** по вопросам, поставленным на голосование, направляются на хранение в место или по адресу, которые определены решением данного собрания (часть 4 статьи 46 ЖК РФ)



# Методические материалы по подготовке, проведению и оформлению документов общего собрания

Примеры форм документов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решений о проведении капитального ремонта при формировании фонда капремонта на специальном счёте, включая:

- сообщение об общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в форме очно-заочного голосования
- письменное решение собственника помещения в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование
- протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме очно-заочного голосования
- приложения к протоколу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Рекомендации по оформлению протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проведенного в форме очно-заочного голосования

доступны на сайте Фонда «Институт экономики города» по ссылкам:

[http://www.urbanecomomics.ru/kapremont2018Moscow\\_IUE](http://www.urbanecomomics.ru/kapremont2018Moscow_IUE)

<http://www.urbanecomomics.ru/KRkalendarIUE2019>

<http://www.urbanecomomics.ru/research/project/nastolnaya-kniga-zhilishchnogo-aktivista-kapitalnyy-remont-mnogokvartirnyh-domov>)



[mailbox@urbaneconomics.ru](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru)

тел./факс: +7(495) 363 50 47  
+7(495) 787 45 20

Россия, 125009 Москва  
ул. Тверская, 20, стр. 1

[www.urbaneconomics.ru](http://www.urbaneconomics.ru)

[facebook.com/UrbanEconomics](https://facebook.com/UrbanEconomics)



[twitter.com/UrbanEconRu](https://twitter.com/UrbanEconRu)



[youtube.com/channel/UCq3VciO0o6y5RYqcejjRFnA](https://youtube.com/channel/UCq3VciO0o6y5RYqcejjRFnA)



ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА

