

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
по порядку организации и проведения общих собраний
собственников помещений в многоквартирных домах по вопросам
формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и
проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Настоящие Методические рекомендации разработаны в целях содействия собственникам помещений и управляющим организациям в реализации положений Жилищного кодекса Российской Федерации, нормативных и правовых актов города Москвы в части организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

1. Общие положения

Раздел IX Жилищного кодекса Российской Федерации, введенный Федеральным законом от 25.12.2012 г. № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», установил новый порядок организации проведения капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

На собственников помещений в многоквартирном доме возложена обязанность по внесению ежемесячных взносов на капитальный ремонт в размере, не ниже устанавливаемого субъектом Российской Федерации минимального размера такого взноса, в целях формирования фонда капитального ремонта конкретного многоквартирного дома.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из способов формирования фонда капитального ремонта за счет взносов на проведение капитального ремонта:

- перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора (далее – формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора);
- перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет (далее – формирование фонда капитального ремонта на специальном счете).

Формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора минимизирует работу собственников помещений по организации проведения капитального ремонта, так как обязанность по его организации и проведению полностью перекладывается на регионального оператора, созданного субъектом Российской Федерации.

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете предполагает необходимость активного участия собственников помещений в многоквартирном доме в процессе организации проведения капитального ремонта.

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, за счет фонда капитального ремонта многоквартирного дома, сформированного исходя из минимального размера взноса собственников помещений, в обязательном порядке должны быть проведены следующие работы:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

В городе Москве Перечень работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт дополнен работами по ремонту внутридомовой системы дымоудаления и противопожарной автоматики, ремонту пожарного водопровода, ремонту или замене мусоропровода, ремонту или замене внутреннего водостока, разработке и проведению экспертизы проектной документации, осуществлению строительного контроля, проведению оценки соответствия лифтов требованиям технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифта» (ТР ТС 011/2011).

Независимо от выбранного способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома капитальный ремонт должен быть проведен в сроки, установленные региональной программой капитального ремонта субъекта Российской Федерации.

Для проведения капитального ремонта многоквартирного дома собственникам помещений необходимо провести последовательно два общих собрания собственников помещений в многоквартирном доме:

- 1) для принятия решения о способе формирования фонда капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 2) для принятия решения о проведении капитального ремонта.

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы (далее – «Региональная программа») утверждена 29 декабря 2014 года постановлением Правительства Москвы № 832-ПП.

Обеспечение своевременного проведения капитального ремонта возложено на органы государственной власти субъекта Российской Федерации путем принятия нормативных правовых актов о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации.

Контроль за выбором и реализацией собственниками помещений способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома, перечислением взносов в фонд капитального ремонта, а также своевременностью проведения капитального ремонта осуществляет орган государственного жилищного надзора (в городе Москве – Мосжилинспекция).

2. Определение способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома на специальном счете

В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 29.12.2014 № 833-ПП «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы в 2015 году» решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение пяти месяцев после официального опубликования Региональной программы, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

Региональная программа опубликована 30.12.2014 г., следовательно, решения об определении способа формирования фонда капитального ремонта должны быть приняты и реализованы собственниками помещений в многоквартирных домах в городе Москве в срок до 30.05.2015 г.

Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома на специальном счете принимается на общем собрании собственников помещений, проводимом в соответствии со ст.ст. 44-48 Жилищного кодекса Российской Федерации (Приложения № 1, 2 к Методическим рекомендациям).

2.1. Формы проведения общего собрания

Общее собрание может быть проведено:

1) в очной форме (собрание), то есть при совместном присутствии собственников помещений многоквартирного дома в конкретном месте и в конкретное время для обсуждения вопросов повестки дня общего собрания и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование;

2) в форме заочного голосования – без совместного присутствия путем передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам повестки дня общего собрания, поставленным на голосование.

Первое общее собрание по тому или иному вопросу, в т.ч. и по выбору способа формирования фонда капитального ремонта, проводится путем совместного присутствия собственников помещений (Приложение № 1 к Методическим рекомендациям).

Форма заочного голосования применима только в том случае, если при проведении первого общего собрания в очной форме такое собрание не имело установленного Жилищным кодексом Российской Федерации кворума. В этом случае, решения общего собрания по этим же вопросам повестки дня могут быть приняты путем проведения заочного голосования (Приложение № 2 к Методическим рекомендациям).

2.2. Инициатор (организатор) общего собрания

Инициатором общего собрания может быть любой собственник помещения в многоквартирном доме или инициативная группа таких собственников.

Полномочными представителями интересов города Москвы как собственника помещений в многоквартирных домах в соответствии с распоряжением Правительства Москвы от 14.05.2008 г. № 1040-РП «О порядке выполнения государственными учреждениями города Москвы инженерными службами районов функций по представлению интересов города Москвы как собственника помещений в многоквартирных домах» являются Государственные казенные учреждения города Москвы инженерные службы (ГКУ ИС) соответствующих районов города Москвы.

Если в многоквартирном доме имеются помещения, находящиеся в собственности города Москвы, инициатором общего собрания вправе выступать ГКУ ИС района.

В соответствии с ч. 6 ст. 170 Жилищного кодекса Российской Федерации в случае, если в установленный срок решение по вопросу о выборе способа формирования фонда капитального ремонта не было принято собственниками помещений многоквартирного дома, общее собрание по данному вопросу созывается по инициативе органа местного самоуправления (Управа соответствующего района города Москвы).

2.3. Подготовка к проведению общего собрания

При подготовке к проведению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома следует изучить Жилищный кодекс Российской Федерации, Региональную программу, а также иные нормативные правовые акты, разработанные в целях реализации положений Жилищного кодекса Российской Федерации в части организации и проведения капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

В задачи собственника помещения, по инициативе которого созывается общее собрание, входит следующее:

1) выявить всех собственников помещений в данном многоквартирном доме – обратиться за сведениями о собственниках (Ф.И.О./наименование, адрес места жительства/нахождения, площадь помещения, находящегося в собственности, копия свидетельства о государственной регистрации права собственности на помещение) в организацию, осуществляющую управление многоквартирным домом (ТСЖ, ЖСК,

Управляющая компанией), ГКУ ИС, ЕИРЦ, МФЦ, Управу района, а в случае невозможности получения из указанных организаций/органов необходимой информации – в Управление Росреестра по Москве с запросом о выдаче выписок из ЕГРП в отношении каждого помещения многоквартирного дома;

2) получить сведения о размере общей площади помещений многоквартирного дома – обратиться за сведениями в организацию, осуществляющую управление многоквартирным домом (ТСЖ, ЖСК, Управляющая компанией), ГКУ ИС, ЕИРЦ, МФЦ, Управу района;

3) определить доли каждого из собственников помещений многоквартирного дома в общем имуществе этого многоквартирного дома:

Формула для определения доли:

$$D = S_1/S_{\text{общ.}} \times 100\%, \text{ где}$$

S_1 – общая площадь жилого или нежилого помещения, принадлежащего конкретному собственнику;

$S_{\text{общ.}}$ – общая площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

4) определить кандидатуры председателя, секретаря и счетной комиссии общего собрания. Названные кандидатуры должны быть определены до даты направления собственникам уведомлений о проведении общего собрания;

5) определить кандидатуру лица, уполномоченного представлять интересы собственников при взаимодействии с владельцем специального счета по вопросам проведения капитального ремонта, в том числе, представить владельцу специального счета протокол общего собрания о выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете. Названная кандидатура должна быть определена до даты направления собственникам уведомлений о проведении общего собрания;

6) выяснить, существуют ли установленные ранее принятым решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме способ их уведомления о проведении общего собрания, способ доведения до их сведения принятых на общем собрании решений, место хранения протоколов общих собраний – обратиться за сведениями в организацию, осуществляющую управление многоквартирным домом (ТСЖ, ЖСК, Управляющая компанией), ГКУ ИС, ЕИРЦ, МФЦ, Управу района;

7) подобрать помещение для проведения общего собрания и определить дату его проведения – обратиться в организацию, осуществляющую управление многоквартирным домом (ТСЖ, ЖСК, Управляющая компанией), Управу района;

8) подобрать помещение для ознакомления собственников помещений многоквартирного дома с информацией и материалами, которые будут представлены общему собранию, и согласовать порядок такого ознакомления – обратиться в организацию, осуществляющую управление многоквартирным домом (ТСЖ, ЖСК, Управляющая компанией), Управу района;

9) определить кандидатуру владельца специального счета.

В соответствии с ч.ч. 2, 3 ст. 175 Жилищного кодекса Российской Федерации, владельцем специального счета может быть:

– товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах;

– осуществляющие управление многоквартирным домом жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив;

– управляющая организация;

– региональный оператор.

10) подобрать кредитную организацию для открытия специального счета.

В соответствии с п. 2 ст. 176 ЖК РФ специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей.

Центральный банк Российской Федерации на своем официальном сайте в сети «Интернет» <http://www.cbr.ru> ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют названным требованиям.

Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории города Москвы.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выберут кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не будет соответствовать требованиям, указанным в ст.ст. 170, 176 Жилищного кодекса Российской Федерации, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

Порядок открытия специальных счетов в кредитных учреждениях определен Письмом ЦБ РФ от 12.09.2014 г. № 41-2-2-5/1657, Инструкцией Банка России от 30.05.2014 N 153-И "Об открытии и закрытии банковских счетов, счетов по вкладам (депозитам), депозитных счетов»;

11) определить источники финансирования специального счета для погашения расходов по его открытию, содержанию и обслуживанию (расходы на формирование начислений и учет платежей, печать и доставку квитанций, комиссию банков и платежных агентов при приеме платежей) – за счет процентов, начисляемых на сумму накоплений, за счет взносов собственников помещений многоквартирного дома на содержание специального счета и т.п.;

12) определить размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт и источников финансирования фонда капитального ремонта.

Размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. В городе Москве он составляет 15 рублей за квадратный метр в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 29 декабря 2014 года № 833-ПП. На голосование может быть вынесено предложение об определении размера взноса на капитальный ремонт, превышающего минимальный размер взноса, установленный в городе Москве.

При расчете предложения по размеру взноса на капитальный ремонт, необходимо учитывать сроки проведения капитального ремонта многоквартирного дома, установленные Региональной программой, необходимость включения дополнительных видов работ по капитальному ремонту и другие вопросы, которые могут повлиять на необходимость установления взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный в городе Москве.

Собственники вправе принять решение о направлении доходов от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме (если таковые имеются), средств товарищества собственников жилья, в том числе доходов от его хозяйственной деятельности (если таковые имеются) на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт;

13) определить перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту.

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет

средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, должен быть определен в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный Региональной программой.

В случае принятия собственниками решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

14) определить сроки проведения капитального ремонта.

Сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме не могут быть позднее сроков, установленных Региональной программой;

15) сформировать повестку дня общего собрания;

16) подготовить документацию, необходимую для проведения общего собрания (Приложения № 1 – 4 к Методическим рекомендациям).

После определения повестки дня общего собрания и подготовки необходимой документации инициатор проведения общего собрания (инициативная группа) направляет собственникам помещений в многоквартирном доме уведомление о проведении общего собрания в срок не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания (ч. 4 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В указанный срок уведомление о проведении общего собрания должно быть доведено до сведения каждого собственника установленным ими ранее способом. Если же собственниками способ их уведомления о проведении общего собрания не был установлен ранее, то уведомление о проведении общего собрания должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись (Приложения № 1б, 1в, 2б, 2в к Методическим рекомендациям).

В случае, если в многоквартирном доме есть помещения, принадлежащие городу Москве, ГКУ ИС района должно быть уведомлено о проведении общего собрания собственников помещений в установленном Жилищным кодексом Российской Федерации порядке.

В уведомлении о проведении общего собрания должны быть указаны:

1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное общее собрание (ФИО/наименование инициатора (членов инициативной группы), номера жилых (нежилых) помещений в данном многоквартирном доме, собственниками которых они являются;

2) форма проведения общего собрания (очная форма (собрание) или заочное голосование);

3) дата, место, время проведения общего собрания, а в случае проведения такого 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 общего собрания;

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

Уведомление о проведении общего собрания может включать в себя и иную информацию, связанную с проведением общего собрания.

2.4. Правомочность общего собрания

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

При отсутствии кворума для проведения общего собрания должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по этим же вопросам повестки дня может быть проведено в форме заочного голосования.

Присутствие собственников на общем собрании и наличие кворума подтверждается листом регистрации собственников помещений и их представителей на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с указанием фамилии, имени, отчества, адреса, реквизитов свидетельства о собственности на помещение в данном многоквартирном доме, доли в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме, подписью собственника или представителя собственника с приложением доверенности, если в общем собрании принимает участие представитель собственника (Приложение № 1г к Методическим рекомендациям).

2.5. Проведение общего собрания собственников в очной форме (собрание)

В указанные в уведомлении о проведении общего собрания дату и время по месту проведения общего собрания осуществляется регистрация лиц, явившихся для участия в нем. Регистрацию лиц, явившихся для участия в общем собрании осуществляет инициатор (инициативная группа) или уполномоченные им на то лица.

По завершении регистрации лиц, явившихся для участия в общем собрании, инициатор (инициативная группа) объявляет об открытии собрания и разъясняет регламент его проведения, предлагает проголосовать по первому вопросу повестки дня об избрании председателя и секретаря общего собрания. После объявления результатов голосования по вопросу повестки дня об избрании председателя и секретаря общее собрание ведет председатель, а секретарь координирует работу счетной комиссии, ведет протокол общего собрания.

Решения общего собрания по вопросам, поставленным на голосование в соответствии с повесткой дня данного общего собрания, принимаются:

1) большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме – решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, а также решения по вопросам, предусмотренным п.п. 1, 1.2, 2, 3, 3.1 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации;

2) большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании – по остальным вопросам.

Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в его повестку дня, а также изменять повестку дня данного собрания.

Правом голоса на общем собрании по включенным в его повестку дня вопросам обладают собственники помещений многоквартирного дома.

Голосование на общем собрании осуществляется собственником помещения многоквартирного дома как лично, так и через своего представителя.

Количество голосов, которыми обладает каждый собственник помещения многоквартирного дома, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов

органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями ст.ст. 185, 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

Голосование проводится по каждому вопросу повестки дня общего собрания непосредственно после его обсуждения посредством заполнения письменных решений собственников, в которых указана доля в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме и количество голосов, которыми обладает данный собственник (представитель собственника) (Приложение № 1д, 2г к Методическим рекомендациям). При этом, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

Подведение итогов голосования по вопросам, включенным в повестку дня данного общего собрания, осуществляется счетной комиссией, члены которой избираются на общем собрании.

Результаты голосования по каждому вопросу, включенному в повестку дня данного общего собрания, в обязательном порядке заносятся в протокол общего собрания.

Решения общего собрания оформляются протоколом в срок не позднее трех дней со дня проведения общего собрания.

Протокол общего собрания составляется в письменной форме, подписывается председателем общего собрания и секретарем общего собрания, а также членами счетной комиссии. В протоколе должны быть указаны дата и место проведения общего собрания, повестка дня, кворум, решения, принятые по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался». Протокол общего собрания составляется не менее чем в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Протокол общего собрания, составленный на двух и более листах, должен быть обязательно прошит, место прошивки необходимо заклеить наклейкой с указанием общего количества листов протокола. На месте прошивки протокола общего собрания должны расписаться председатель и секретарь общего собрания с расшифровкой своих подписей.

Решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, принятое собственниками помещений в многоквартирном доме, должно быть обязательно реализовано.

В целях его реализации собственники помещений в многоквартирном доме должны направить копию протокола общего собрания, которым оформлено это решение, в адрес лица, избранного ими в качестве владельца специального счета, в срок, не позднее десяти дней с даты принятия соответствующего решения:

1) в адрес товарищества собственников жилья, осуществляющего управление многоквартирным домом (заказным письмом с уведомлением или вручена под роспись председателю) – если владельцем специального счета избрано товарищество собственников жилья;

2) в адрес осуществляющего управление многоквартирным домом жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива (заказным письмом с уведомлением или вручена под роспись председателю) – если владельцем

специального счета избран жилищный кооператив или иной специализированный кооператив, соответственно;

3) в адрес управляющей организации (заказным письмом с уведомление) – если владельцем специального счета избрана управляющая организация.

4) в адрес регионального оператора (передать в канцелярию регионального оператора) – если владельцем специального счета избран региональный оператор.

Примерные формы документов для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия и в форме заочного голосования представлены в Приложениях № 1, 2 к настоящим Методическим рекомендациям, а именно:

– примерный реестр собственников помещений в многоквартирном доме (Приложения № 1а, 2а к Методическим рекомендациям);

– уведомление о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Приложения № 1б, 2б к Методическим рекомендациям);

– лист регистрации вручения уведомления о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Приложения № 1в, 2в к Методическим рекомендациям);

– лист регистрации собственников помещений и их представителей на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия (Приложение № 1г к Методическим рекомендациям);

– лист регистрации поступивших решений собственников помещений (их представителей) на общем собрании собственников помещений, проводимом в форме заочного голосования, по вопросам повестки дня общего собрания (приложение № 2д Методических рекомендаций);

– решение собственника помещения на общем собрании собственников помещений (Приложение № 1д, 2г к Методическим рекомендациям);

– примерный протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Приложения № 1е, 2е к Методическим рекомендациям).

3. Проведение капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Положения п.п. 2.1-2.5 раздела 2 настоящих Методических рекомендаций о порядке созыва и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по определению способа формирования фонда капитального ремонта применяются при созыве и проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, с учетом особенностей, установленных настоящим пунктом Методических рекомендаций.

Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо по собственной инициативе.

Не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или)

выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, представляет собственникам помещений в многоквартирном доме, формирующим фонд капитального ремонта на специальном счете, предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения предложений, по проведению капитального ремонта (если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации), обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решения по следующим вопросам:

- 1) перечень работ по капитальному ремонту;
- 2) смета расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;
- 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме

уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Данный перечень вопросов является обязательным при решении вопросов о проведении капитального ремонта.

Помимо принятия вышеуказанных решений общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решения, связанные с финансированием капитального ремонта многоквартирных домов:

– о получении кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме товариществом собственников жилья, жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме - лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников;

– об определении существенных условий кредитного договора или договора займа;

– о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

– об уплате процентов за пользование данным кредитом или займом;

– о получении гарантии, поручительства по этим кредиту или займу;

– об условиях получения указанных гарантии или поручительства;

– об оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанной гарантии, поручительства;

– о выборе проектно-сметной, подрядной и иных организаций, специализирующихся на проведении работ по капитальному ремонту многоквартирных домов.

В случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом, в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета.

Примерные формы документов для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия и в форме заочного голосования представлены в Приложениях № 3, 4 к настоящим Методическим рекомендациям, а именно:

- примерный реестр собственников помещений в многоквартирном доме (Приложения № 3а, 4а к Методическим рекомендациям);
- уведомление о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Приложения № 3б, 4б к Методическим рекомендациям);
- лист регистрации вручения уведомления о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Приложения № 3в, 4в к Методическим рекомендациям);
- лист регистрации собственников помещений и их представителей на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия (Приложение № 3г к Методическим рекомендациям);
- лист регистрации поступивших решений собственников помещений (их представителей) на общем собрании собственников помещений, проводимом в форме заочного голосования, по вопросам повестки дня общего собрания (Приложение № 4д к Методическим рекомендациям);
- решение собственника помещения на общем собрании собственников помещений (Приложение № 3д, 4г к Методическим рекомендациям);
- примерный протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Приложения № 3е, 4е к Методическим рекомендациям).

4. Состав приложений к настоящим Методическим рекомендациям

1. Приложение № 1 к Методическим рекомендациям представляет собой комплект документов для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия по вопросам выбора способа формирования фонда капитального ремонта на специальном и включает в себя:

- 1.1. Приложение № 1а – примерный реестр собственников помещений в многоквартирном доме;
- 1.2. Приложение № 1б – уведомление о проведении общего собрания собственников помещений путем совместного присутствия;
- 1.3. Приложение № 1в – лист регистрации вручения уведомления о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 1.4. Приложение № 1г – лист регистрации собственников помещений и их представителей на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме;
- 1.5. Приложение № 1д – решение собственника помещения на общем собрании собственников помещений по вопросам повестки дня общего собрания;
- 1.6. Приложение № 1е – примерный протокол общего собрания собственников помещений, проводимого путем совместного присутствия, по вопросам выбора способа формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и организации капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Приложение № 2 к Методическим рекомендациям представляет собой комплект документов для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования по вопросам выбора способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и включает в себя:

- 2.1. Приложение № 2а – примерный реестр собственников помещений в многоквартирном доме;

2.2. Приложение № 2б – уведомление о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

2.3. Приложение № 2в – лист регистрации вручения уведомления о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

2.4. Приложение № 2г – решение собственника помещения на общем собрании собственников помещений, проводимом в форме заочного голосования, по вопросам повестки дня общего собрания;

2.5. Приложение № 2д – лист регистрации поступивших решений собственников помещений (их представителей) на общем собрании собственников помещений, проводимом в форме заочного голосования, по вопросам повестки дня общего собрания;

2.6. Приложение № 2е – примерный протокол общего собрания собственников помещений, проводимого в форме заочного голосования, по вопросам выбора способа формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и организации капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3. Приложение № 3 к Методическим рекомендациям представляет собой комплект документов для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия по вопросам проведения капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и включает в себя:

3.1. Приложение № 3а – примерный реестр собственников помещений в многоквартирном доме;

3.2. Приложение № 3б – уведомление о проведении общего собрания собственников помещений путем совместного присутствия;

3.3. Приложение № 3в – лист регистрации вручения уведомления о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

3.4. Приложение № 3г – лист регистрации собственников помещений и их представителей на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме;

3.5. Приложение № 3д – решение собственника помещения на общем собрании собственников помещений по вопросам повестки дня общего собрания;

3.6. Приложение № 3е – примерный протокол общего собрания собственников помещений, проводимого путем совместного присутствия, по вопросам выбора способа формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и организации капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Приложение № 4 к Методическим рекомендациям представляет собой комплект документов для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования по вопросам проведения капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и включает в себя:

4.1. Приложение № 4а – примерный реестр собственников помещений в многоквартирном доме;

4.2. Приложение № 4б – уведомление о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

4.3. Приложение № 4в – лист регистрации вручения уведомления о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

4.4. Приложение № 4г – решение собственника помещения на общем собрании собственников помещений, проводимом в форме заочного голосования, по вопросам повестки дня общего собрания;

4.5. Приложение № 4д – лист регистрации поступивших решений собственников помещений (их представителей) на общем собрании собственников помещений, проводимом в форме заочного голосования, по вопросам повестки дня общего собрания;

4.6. Приложение № 4е – примерный протокол общего собрания собственников помещений, проводимого в форме заочного голосования, по вопросам выбора способа формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и организации капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.