

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

Настоящие Методические рекомендации по порядку организации и проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах по вопросам формирования фонда капитального ремонта и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – Методические рекомендации) разработаны в целях оказания собственникам помещений в многоквартирных домах содействия в реализации положений Жилищного кодекса Российской Федерации и нормативных правовых актов города Москвы в части организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

**1. Общие положения**

В разделе IX Жилищного кодекса Российской Федерации, введенном Федеральным законом от 25.12.2012 № 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», установлен новый порядок организации проведения капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – капитальный ремонт).

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. В соответствии с положениями ч. 3 ст. 169 Жилищного кодекса Российской Федерации и ч. 3.1 ст. 75 Закона города Москвы от 27.01.2010 № 2 «Основы жилищной политики города Москвы» обязанность по внесению ежемесячных взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме с 1 июля 2015 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из способов формирования фонда 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 в многоквартирном доме 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 ч. 1 ст. 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, в обязательном порядке должны быть проведены следующие работы:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замена 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.

Постановлением Правительства Москвы от 29.10.2014 № 833-ПП «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы в 2015 году» перечень работ по капитальному ремонту, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которого сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, дополнен работами по:

- 1) ремонту внутридомовой системы дымоудаления и противопожарной автоматики, ремонту пожарного водопровода;
- 2) ремонту или замене мусоропровода;
- 3) ремонту или замене внутреннего водостока;
- 4) разработке и проведению экспертизы проектной документации, осуществлению строительного контроля, проведению оценки соответствия лифтов требованиям технического регламента Таможенного союза «Безопасность лифтов» (ТР ТС 011/2011).

Независимо от выбранного способа формирования фонда капитального ремонта, капитальный ремонт должен быть проведен не позднее сроков, установленных региональной программой капитального ремонта субъекта Российской Федерации.

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

- 1) для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта;
- 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 постановлением Правительства Москвы от 29.12.2014 № 832-ПП «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы».

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 в многоквартирных домах способа формирования фонда капитального ремонта и перечислением взносов в фонд капитального ремонта осуществляет орган государственного жилищного надзора (в городе Москве – Государственная жилищная инспекция города Москвы (Мосжилинспекция)).

## **2. Определение способа формирования фонда капитального ремонта**

Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта принимается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее собрание), проводимом в соответствии со ст.ст. 44-48 и ч. 4 ст. 170 Жилищного кодекса Российской Федерации (приложения 1, 2, 3 к Методическим рекомендациям).

### **2.1. Формы проведения общего собрания**

Общее собрание может быть проведено в форме:

- 1) очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в многоквартирном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование (приложение 1, 4 к Методическим рекомендациям);
- 2) заочного голосования (опросным путем или с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства) (приложение 2, 5 к Методическим рекомендациям);
- 3) очно-заочного голосования (приложение 3, 6 к Методическим рекомендациям).

Первое общее собрание по тому или иному вопросу, в т.ч. и по выбору способа формирования фонда капитального ремонта, проводится в форме очного голосования либо очно-заочного голосования.

В том случае, если при проведении первого общего собрания в форме очного голосования такое собрание не имело установленного Жилищным кодексом Российской Федерации кворума, может быть проведено повторное общее собрание по этим же вопросам повестки дня в форме заочного голосования.

## **2.2. Инициатор (организатор) общего собрания**

Инициатором (организатором) проведения 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 № 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.

Собственники помещений в многоквартирном доме, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в организацию, осуществляющую управление многоквартирным домом (ТСЖ, ЖСК, Управляющая организация), для организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При получении такого обращения от собственников помещений в многоквартирном доме организация, осуществляющая управление многоквартирным домом (ТСЖ, ЖСК, Управляющая организация), обязана осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 6 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации).

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 в многоквартирном доме, 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 по вопросу выбора способа формирования фонда капитального ремонта следует руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и Региональной программой, а также иными нормативными правовыми актами, разработанными в целях реализации положений Жилищного кодекса Российской Федерации в части организации и проведения капитального ремонта.

В задачи инициатора (организатора) проведения общего собрания входит следующее:

2.3.1. Определить всех собственников помещений в данном многоквартирном доме путем обращения 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 организация), ГКУ ИС, ЕИРЦ, МФЦ, управу района, а в случае невозможности получения необходимой информации – в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве с запросом о выдаче выписки из Единого государственного реестра прав в отношении каждого помещения в многоквартирном доме.

2.3.2. Получить сведения о размере общей площади помещений в многоквартирном доме путем обращения за сведениями в организацию, осуществляющую управление многоквартирным домом (ТСЖ, ЖСК, Управляющая организация), ГКУ ИС, ЕИРЦ, МФЦ, управу района.

2.3.3. Определить доли каждого из собственников помещений в многоквартирном доме в общем имуществе этого многоквартирного дома.

**Формула для определения доли:**

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

$S_1$  – общая площадь жилого или нежилого помещения, принадлежащего конкретному собственнику помещения в многоквартирном доме;

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

2.3.4. Определить кандидатуры председателя, секретаря и счетной комиссии общего собрания. Названные кандидатуры должны быть определены до даты направления собственникам помещений в многоквартирном доме сообщений о проведении общего собрания.

2.3.5. Определить кандидатуры лиц, уполномоченных от имени собственников помещений в многоквартирном доме взаимодействовать с региональным оператором по вопросам формирования фонда капитального ремонта и организации проведения капитального ремонта, в том числе, передать региональному оператору протокол общего собрания о выборе способа формирования фонда капитального ремонта.<sup>1</sup> Названные кандидатуры должны быть определены до даты направления собственникам помещений в многоквартирном доме сообщений о проведении общего собрания.

2.3.6. Выяснить, существуют ли установленные ранее принятыми решениями собственников помещений в многоквартирном доме способ их уведомления о проведении общего собрания и способ доведения до их сведения принятых на общем собрании решений путем обращения за сведениями в организацию, осуществляющую управление многоквартирным домом (ТСЖ, ЖСК, Управляющая организация), ГКУ ИС, ЕИРЦ, МФЦ, управу района.

2.3.7. Подобрать помещение для проведения общего собрания и определить дату его проведения путем обращения в организацию, осуществляющую управление многоквартирным домом (ТСЖ, ЖСК, Управляющая организация), управу района.

2.3.8. Подобрать помещение для ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и материалами, которые будут представлены общему собранию путем обращения в организацию, осуществляющую управление многоквартирным домом (ТСЖ, ЖСК, Управляющая организация), управу района.

2.3.9. Для предоставления собственникам помещений в многоквартирном доме возможности выбрать способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете:

2.3.9.1. Определить кандидатуру владельца специального счета.

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

- 1) товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах;
- 2) осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив ;
- 3) управляющая организация;
- 4) региональный оператор.

2.3.9.2. Подобрать кредитную организацию для открытия специального счета.

В соответствии с п. 2 ст. 176 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

---

<sup>1</sup> Если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, региональному оператору представляется копия протокола общего собрания собственников.

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 № 41-2-2-5/1657, Инструкцией Банка России от 30.05.2014 № 153-И «Об открытии и закрытии банковских счетов, счетов по вкладам (депозитам), депозитных счетов»;

2.3.9.3. Определить размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт и источников финансирования фонда капитального ремонта, который 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 (постановление Правительства Москвы от 29.12.2014 № 833-ПП).

Собственники вправе принять решение об установлении размера взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса, установленный в городе Москве.

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

Собственники помещений в многоквартирном доме 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.

2.3.9.4. Определить кандидатуры лиц, уполномоченных 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. Названные кандидатуры должны быть определены до даты направления собственникам сообщений о проведении общего собрания.

2.3.9.5. Определить кандидатуры лиц, уполномоченных на оказание услуг по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт, и получить от них письменные согласия на оказание таких услуг. При этом, письменные согласия указанных лиц должны содержать предложения о порядке представления собственникам помещений в многоквартирном доме платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт, сведения о стоимости таких услуг и о порядке их оплаты.

Названные кандидатуры должны быть определены до даты направления собственникам сообщений о проведении общего собрания.

2.3.10. Сформировать повестку дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2.3.11. Подготовить документацию, необходимую для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

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

В указанный срок сообщение о проведении общего собрания должно быть доведено до сведения каждого из собственников помещений в многоквартирном доме установленным ими ранее способом (приложения 1б, 2б к Методическим рекомендациям). Если же собственниками помещений в многоквартирном доме способ их уведомления о проведении общего собрания не был установлен ранее, то сообщение о проведении общего собрания должно быть направлено заказным письмом или вручено под роспись каждому собственнику помещения в данном доме.

Дополнительно рекомендуется разместить сообщение о проведении общего собрания в помещениях многоквартирного дома, доступных для всех собственников помещений в данном доме (в каждом подъезде многоквартирного дома на входных дверях в подъезд, на информационных стендах, в лифтах и т.п.).

В случае, если в многоквартирном доме имеются помещения, принадлежащие городу Москве, ГКУ ИС соответствующего района должно быть уведомлено о проведении общего собрания. Сообщение о проведении общего собрания в адрес ГКУ ИС района рекомендуется направить заказным письмом, либо непосредственно передать ГКУ ИС района.

В сообщении 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 (очное, заочное или очно-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.

Сообщение 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 этом, для принятия решений по вопросам о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, о получении кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также по другим вопросам, предусмотренным п.п. 1-3.1 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, необходимо большинство не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Присутствие собственников на общем собрании и наличие кворума подтверждается листом регистрации собственников помещений или их представителей (приложение 1г к Методическим рекомендациям) с указанием фамилии, имени, отчества, 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 1ж к Методическим рекомендациям). При проведении общего собрания в форме заочного голосования наличие кворума подтверждается листом регистрации поступивших решений собственников или их представителей (приложение 2д к Методическим рекомендациям). При проведении общего собрания в форме очно-заочного голосования наличие кворума подтверждается листом регистрации собственников помещений или их представителей, принявших участие в общем собрании (приложение 3г Методическим рекомендациям).

#### **2.5. Проведение общего собрания в форме очного голосования**

В указанные в сообщении о проведении общего собрания дату и время по месту проведения общего собрания инициатор его проведения (инициативная группа) или уполномоченные им на то лица осуществляют регистрацию лиц, явившихся для участия в общем собрании.

По завершении регистрации лиц, явившихся для участия в общем собрании, инициатор его проведения (инициативная группа) объявляет об открытии общего 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, о капитальном ремонте общего имущества многоквартирного дома, о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, о получении кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, а также по другим вопросам, предусмотренным п.п. 1-3.1 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации;

2) большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принимающих участие в общем 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 в многоквартирном доме.

Голосование на общем собрании осуществляется собственником помещения в многоквартирном доме как лично, так и через своего представителя.

Количество голосов, которыми обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме, 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 (приложение 1ж, 2ж к Методическим рекомендациям).

Голосование по каждому вопросу повестки дня общего собрания рекомендуется проводить непосредственно после его обсуждения посредством заполнения письменных решений собственников, в которых указано количество голосов, которыми обладает данный собственник помещения в многоквартирном доме (приложение 1д, 2г, 3д 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 решения собственников 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 целях обеспечения реализации решений общего собрания, рекомендуется составлять протокол 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 рекомендуется составлять не менее чем в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых будет храниться в порядке, установленном собственниками помещений в многоквартирном доме, а второй будет направлен региональному оператору, либо владельцу специального счета.

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 общего собрания и секретарь общего собрания с расшифровкой своих подписей.

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

В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, собственникам помещений в многоквартирном доме рекомендуется в срок не позднее десяти дней с даты принятия такого решения, передать копию протокола общего собрания, которым оформлено это решение, региональному оператору (в канцелярию регионального оператора).

В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, инициатор проведения общего собрания в срок, не позднее десяти дней с даты принятия соответствующего решения, должен направить копию протокола общего собрания, которым оформлено это решение, в адрес лица, избранного ими в качестве владельца специального счета:

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 (заказным письмом с уведомлением или вручена под роспись председателю) – если владельцем специального счета избран такой жилищный кооператив;

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

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

## **2.6. Проведение общего собрания в форме заочного голосования**

В случае, если при проведении общего собрания в форме совместного присутствия такое общее собрание не имело необходимого кворума, решения общего собрания с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (приложение 2 к Методическим рекомендациям).

Общее собрание в форме заочного голосования проводится в соответствии с положениями раздела 2 Методических рекомендаций, с учетом особенностей, предусмотренных настоящим подразделом Методических рекомендаций.

В соответствии с подразделом 2.3 настоящих Методических рекомендаций инициатор проведения общего собрания (инициативная группа) направляет сообщения о проведении общего собрания в форме заочного голосования каждому собственнику помещения в многоквартирном доме.

Собственникам помещений в многоквартирном доме, наряду с сообщением о проведении общего собрания в форме заочного голосования, направляются бланки решения собственника по каждому вопросу, поставленному на голосование, которые собственник помещения в многоквартирном доме заполняет собственноручно и ставит свою подпись (приложение 2г к



Методическим рекомендациям). Если решение за собственника помещений в многоквартирном доме принимает его представитель, к решению собственника должна быть приложена доверенность, подтверждающая полномочия такого представителя на голосование.

Общее собрание в форме заочного голосования проводится путем передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания в форме заочного голосования, решений собственников в письменной форме по вопросам, поставленным на голосование.

Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном многоквартирном доме, решения которых получены до даты окончания их приема, указанной в сообщении о проведении общего собрания в форме заочного голосования, а правомочность общего собрания определяется по количеству голосов, выраженных в этих решениях.

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

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

Для подведения итогов общего собрания в форме заочного голосования создается счетная комиссия, члены которой избираются на общем собрании.

Решения общего собрания, проводимого в форме заочного голосования, оформляются протоколом и подлежат реализации в порядке, установленном подразделом 2.5 настоящих Методических рекомендаций.

## **2.7. Проведение общего собрания в форме очно-заочного голосования**

Общее собрание может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (приложение 3 к Методическим рекомендациям).

Общее собрание в форме очно-заочного голосования проводится в соответствии с положениями раздела 2 Методических рекомендаций, с учетом особенностей, предусмотренных настоящим подразделом Методических рекомендаций.

В соответствии с подразделом 2.3, 2.6 настоящих Методических рекомендаций инициатор проведения общего собрания (инициативная группа) направляет каждому собственнику помещения в многоквартирном доме сообщения о проведении общего собрания в форме очно-заочного голосования и бланки решения собственника по каждому вопросу, поставленному на голосование.

Очное обсуждение вопросов повестки дня и принятие решений по вопросам, поставленным на голосование, проводится в указанные в сообщении о проведении общего собрания дату и время по месту проведения общего собрания. Инициатор проведения общего собрания или уполномоченные им на то лица осуществляют регистрацию лиц, явившихся для участия в очном обсуждении вопросов повестки дня и принятии решений по вопросам, поставленным на голосование.

По завершении регистрации лиц, явившихся для участия в очном обсуждении вопросов повестки дня и принятии решений по вопросам, поставленным на голосование, инициатор проведения общего собрания объявляет об открытии общего 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.

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания, проводимого в форме очно-заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

Лица, явившиеся для участия в очном обсуждении вопросов повестки дня и принятии решений по вопросам, поставленным на голосование, передают заполненные решения собственников по вопросам, поставленным на голосование в счетную комиссию, которая объявляет промежуточные итоги голосования по вопросам повестки дня.

Собственники помещений в многоквартирном доме, не принимавшие участия в очном обсуждении вопросов повестки дня и принятии решений по вопросам, поставленным на голосование, вправе передать свои решения в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме очно-заочного голосования, считаются собственники помещений в данном многоквартирном доме, решения которых получены в ходе очного обсуждения вопросов повестки дня и принятии решений по вопросам, поставленным на голосование, а также решения собственников помещений, не принимавших участия в очном обсуждении вопросов повестки дня и принятии решений по вопросам, поставленным на голосование, полученные до даты окончания их приема, указанной в сообщении о проведении общего собрания в форме очно-заочного голосования, а правомочность такого общего собрания определяется по количеству голосов, выраженных в этих решениях.

Решения общего собрания, проводимого в форме заочного голосования, оформляются протоколом и подлежат реализации в порядке, установленном подразделом 2.5 настоящих Методических рекомендаций.

Примерные формы документов для проведения общего собрания по вопросу выбора способа формирования фонда капитального ремонта в форме очного, заочного и очно-заочного голосования представлены в приложениях 1, 2, 3 к настоящим Методическим рекомендациям, а именно:

1) примерная форма реестра собственников помещений в многоквартирном доме (приложения 1а, 2а, 3а к Методическим рекомендациям);

2) примерная форма сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (приложения 1б, 2б, 3б к Методическим рекомендациям);

3) примерная форма листа регистрации вручения сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (приложения 1в, 2в, 3в к Методическим рекомендациям);

4) примерная форма листа регистрации собственников помещений или их представителей на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом путем очного голосования (приложение 1г к Методическим рекомендациям);

5) примерная форма листа регистрации поступивших решений собственников помещений (их представителей) на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, по вопросам повестки дня общего собрания (приложение 2д к Методическим рекомендациям);

6) примерная форма листа регистрации собственников помещений или их представителей на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом путем очно-заочного голосования (приложение 3г к Методическим рекомендациям);

7) примерная форма решения собственника помещения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом путем очного голосования, по вопросам, поставленным на голосование (приложение 1д к Методическим рекомендациям);

8) примерная форма решения собственника помещения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, по вопросам, поставленным на голосование (приложения 2г к Методическим рекомендациям);

9) примерная форма решения собственника помещения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом путем очно-заочного голосования, по вопросам, поставленным на голосование (приложение 3д к Методическим рекомендациям);

10) примерная форма протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (приложения 1е, 2е, 3е к Методическим рекомендациям);

11) примерная форма доверенности на голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (приложения 1ж, 2ж, 3ж к Методическим рекомендациям).

### **3. Проведение капитального ремонта**

Проведение капитального ремонта осуществляется на основании решения общего собрания (приложения 4, 5, 6 к Методическим рекомендациям).

Положения раздела 2 настоящих Методических рекомендаций о порядке созыва и проведения общего собрания по определению способа формирования фонда капитального ремонта применяются при созыве и проведении общего собрания по вопросу проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, с учетом особенностей, установленных настоящим разделом 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 в соответствии с Региональной программой, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора), представляет собственникам помещений в многоквартирном доме 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 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 решение, которым должны быть определены или утверждены:

- 1) перечень услуг и (или) 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 вправе принять решения, связанные с финансированием капитального ремонта:

- 1) о получении кредита или займа на капитальный ремонт 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;
- 2) об определении существенных условий кредитного договора или договора займа;

- 3) о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 4) об уплате процентов за пользование данным кредитом или займом;
- 5) о получении гарантии, поручительства по этим кредиту или займу;
- 6) об условиях получения указанных гарантии или поручительства;
- 7) об оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанной гарантии, поручительства.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в течение трех месяцев с момента получения предложения по проведению капитального ремонта не приняли решение о его проведении, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с Региональной программой и предложениями регионального оператора.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, не провели капитальный ремонт в сроки, установленные Региональной программой, и при этом, в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта, требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого многоквартирного дома Региональной программой, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления. В противном случае региональный оператор, любой собственник помещения в многоквартирном доме, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора. Решение о капитальном ремонте общего имущества в таком многоквартирном доме принимается в соответствии с положениями ч.ч. 3-6 ст. 189 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим разделом Методических рекомендаций.

Примерные формы документов для проведения общего собрания по вопросу проведения капитального ремонта в форме очного, заочного и очно-заочного голосования представлены в приложениях 4, 5, 6 к настоящим Методическим рекомендациям, а именно:

- 1) примерная форма реестра собственников помещений в многоквартирном доме (приложения 4а, 5а, 6а к Методическим рекомендациям);
- 2) примерная форма сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (приложения 4б, 5б, 6б к Методическим рекомендациям);
- 3) примерная форма листа регистрации вручения сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (приложения 4в, 5в, 6в к Методическим рекомендациям);
- 4) примерная форма листа регистрации собственников помещений или их представителей на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом путем очного голосования (приложения 4г к Методическим рекомендациям);
- 5) примерная форма листа регистрации поступивших решений собственников помещений (их представителей) на общем собрании собственников помещений в многоквартирном, проводимом в форме заочного голосования, по вопросам повестки дня общего собрания (приложение 5д к Методическим рекомендациям);
- 6) примерная форма листа регистрации собственников помещений или их представителей на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом путем очно-заочного голосования (приложения 6г к Методическим рекомендациям);
- 7) примерная форма решения собственника помещения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом путем очного голосования, по вопросам, поставленным на голосование (приложение 4д к Методическим рекомендациям);

8) примерная форма решения собственника помещения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, по вопросам, поставленным на голосование (приложения 5г к Методическим рекомендациям);

9) примерная форма решения собственника помещения на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом путем очно-заочного голосования, по вопросам, поставленным на голосование (приложение 6д к Методическим рекомендациям);

10) примерная форма протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (приложения 4е, 5е, 6е к Методическим рекомендациям);

11) примерная форма доверенности на голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (приложения 4ж, 5ж, 6ж к Методическим рекомендациям).