

**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 № 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.