

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

по организации проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах по вопросам, связанным с проведением 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 № 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 возложена обязанность по внесению ежемесячных взносов на капитальный ремонт в размере, не ниже устанавливаемого субъектом РФ минимального размера такого взноса.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из способов накопления средств, формируемых за счет взносов на проведение капитального ремонта:

- перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (далее - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора);

- перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете).

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

При формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, участие собственников помещений в процессе организации проведения капитального ремонта сведена к минимуму, обязанность по организации и проведению капитального ремонта перекладывается на регионального оператора, создаваемого субъектом РФ.

В соответствии с ЖК РФ, 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 РФ.

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы 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, которые направлены на обеспечение своевременного проведения 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

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 5 месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

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

✓ 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 № 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.

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 капитального ремонта города Москвы, 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.

Собственник помещения, по инициативе которого созывается общее собрание, обязан уведомить всех собственников помещений в данном доме о проведении собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения (ч.4 ст.45 ЖК РФ.).

В указанный срок уведомление о проведении общего собрания собственников помещений должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления такого уведомления в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись (Приложения № 1в, 2б к Методическим рекомендациям) либо размещено в помещении данного дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников помещений в этом доме. 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 ЖК РФ порядке.

В уведомлении о проведении общего собрания собственников помещений должны быть указаны (Приложения № 1б, 2в к Методическим рекомендациям):

- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования - дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, а также место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- повестка дня данного собрания;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Первое общее собрание собственников помещений 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).

В случае, если общее собрание путем совместного присутствия не имело кворума для принятия всех решений по вопросам повестки дня, повторное собрание с такой же повесткой проводится в форме заочного голосования (Приложение № 2 к Методическим рекомендациям).

Основным вопросом повестки дня общего собрания, является выбор одного из возможных способов формирования фонда капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме:

- перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете;
- перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.

Собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, при этом уплата собственником помещения в многоквартирном доме взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора после получения им проекта такого договора считается его заключением.

Собственникам помещений, проголосовавшим за формирование фонда капитального ремонта на специальном счете, также необходимо проголосовать по следующим вопросам:

а) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, 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 в соответствии с Постановлением правительства Москвы от 29 декабря 2014 года №833-ПП;

В качестве размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт должен быть предложен размер минимального взноса, установленный в городе Москве. Также на голосование могут быть вынесены предложения о размере взноса, превышающего минимальный размер взноса, установленный субъектом РФ.

При расчете предложения по размеру взноса необходимо учитывать сроки проведения капитального ремонта, установленные Региональной программой капитального ремонта города Москвы, необходимость включения дополнительных видов работ по капитальному ремонту и другие вопросы, которые могут повлиять на необходимость установления размера взноса, превышающего минимальный размер взноса, установленный в городе Москве.

В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме 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.

б) перечень услуг и (или) работ, сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

Определение перечня услуг и (или) работ должно быть в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта. Сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта.

в) владелец специального счета;

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.
- г) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

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 соответствующего субъекта Российской Федерации.

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

д) определение источника финансирования, содержания и обслуживания специального счета (расходы на формирование начислений и учет платежей, печать и доставку квитанций, комиссию банков и платежных агентов при приеме платежей);

е) лицо, уполномоченное от имени собственников открыть специальный счет в кредитной организации и совершать операции с денежными средствами на счете.

В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, собственники помещений в многоквартирном доме должны направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания таких собственников, которым оформлено это решение.

В соответствии со ст. 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам проведения капитального ремонта, в том числе по выбору способа формирования фонда капитального ремонта, установлению размера взноса на капитальный ремонт, выбору владельца специального счета, выбору лица, уполномоченного от имени собственников открыть специальный счет в кредитной организации и совершать операции с денежными средствами на счете принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений оформляются протоколами.

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 настоящему Методическим рекомендациям.

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

Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, независимо от выбранного способа формирования фонда капитального ремонта осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

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,

либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам 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.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в течение трех месяцев с момента получения предложения о капитальном ремонте не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора.

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.

Таким образом, для проведения капитального ремонта многоквартирного дома собственникам помещений необходимо провести 2 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.

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.

4. Особенности проведения общих собраний в случае, если дом включен в Краткосрочные планы реализации программы капитального ремонта на 2015 год со способом формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

В случае, если дом включен в Краткосрочные планы реализации программы капитального ремонта на 2015 год со способом формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, рекомендуется проведение собраний, указанных в пунктах 2 и 3 настоящих Рекомендаций, в один день.

В этом случае формируются два отдельных комплекта документов по проведению общих собраний (уведомления, повестки дня, протоколы общих собраний и т.д.) в соответствии с Приложениями № 1 и 3 к Методическим рекомендациям (а в случае если потребуется проведение заочных собраний – Приложения № 2 и 4 к Методическим рекомендациям).

В этом случае при подготовке уведомлений о собраниях следует не только указывать повестки дня обоих собраний, но и сразу прилагать к ним информацию о работах по капитальному ремонту, смете расходов на капитальный ремонт, сроках проведения капитального ремонта, источниках финансирования капитального ремонта – содержащихся в утвержденном краткосрочном плане.