

Методические рекомендации по порядку и организации проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме по выбору способа формирования фонда капитального ремонта

Настоящие рекомендации разработаны с целью методического обеспечения реализации положений Жилищного кодекса Российской Федерации при организации и проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах (далее - МКД) по выбору способа формирования фонда капитального ремонта, в соответствии с нормами Жилищного кодекса РФ и Закона Ульяновской области № 108-ЗО от 05.07.2013 «О регулировании некоторых вопросов в сфере обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ульяновской области».

Собственники, обладая общим имуществом в МКД, владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются этим имуществом. Владение, пользование и распоряжение общим имуществом осуществляется собственниками путем принятия на общем собрании совместных решений.

После официального опубликования региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ульяновской области, собственники помещений вправе принять решение о способе формирования фонда капитального ремонта в течение шести месяцев.

Инициатор (организатор) общего собрания собственников помещений и подготовка к проведению общего собрания

Для успешного проведения общего собрания желательно наличие в доме инициативной группы жителей из числа наиболее активных собственников помещений в МКД.

Инициатором общего собрания могут выступить:

1. Председатель и (или) совет МКД,
2. Председатель и (или) правление ТСЖ или ЖСК,
3. Инициативная группа из числа собственников МКД,
4. Любой собственник МКД,
5. Орган местного самоуправления.

Первой задачей группы должно быть проведение информационно-разъяснительной работы с собственниками помещений в многоквартирном доме по вопросам, связанным с реализацией их прав и обязанностей, установленных Гражданским и Жилищным кодексами РФ.

Инициаторы проведения общего собрания обязаны уведомить всех собственников о его проведении, с обязательным соблюдением требований, установленных статьей 45 Жилищного кодекса РФ.

Так, в соответствии с вышеуказанной нормой действующего законодательства, собственник, по инициативе которого созывается общее собрание, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о

проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения.

В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в МКД 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 этого сообщения (в письменной форме, вручено каждому собственнику под роспись, размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме).

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);

- 3) 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, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

- 4) повестка дня данного собрания;

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

В повестку общего собрания, в соответствии с требованиями ст. 170 ЖК РФ, должны быть включены следующие вопросы:

1. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта:

- формирование фонда на специальном счете;

- формирование фонда на счете регионального оператора.

2. В случае если собственники помещений приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, тогда обязательно в повестку собрания включаются вопросы:

- 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;

- перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме 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, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;

- владелец специального счета (ТСЖ, ЖСК или региональный оператор);

- российская кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет. Банк России ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным ч.2 ст. 176 ЖК РФ, на своем официальном сайте в сети Интернет.

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора или специальном счете, владельцем которого является региональный оператор, необходимо включить в повестку вопрос об установлении лица, уполномоченного представлять интересы собственников при взаимодействии с региональным оператором по вопросам проведения капитального ремонта МКД.

Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории Ульяновской области.

Кроме того в соответствии с требованиями ст. 189 ЖК РФ 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 Ульяновской области) 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, указанных выше (если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом Ульяновской области), обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании следующие решения о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме:

- 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.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли не позднее чем через три месяца с момента получения предложений решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, тогда 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. 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. Решение о капитальном ремонте общего имущества в этом многоквартирном доме принимается в соответствии с порядком частей 3-6 ст.189 ЖК РФ. В случае, если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в срок, установленный настоящей частью, 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.

Соблюдение требований, предъявляемых статьей 45 Жилищного кодекса РФ к сообщению о проведении общего собрания, является необходимым условием правомочности данного собрания. В случае их несоблюдения решения общего собрания могут быть оспорены в судебном порядке (ч.6 ст.46 ЖК РФ).

Проведение общего собрания собственников помещений в МКД

Особое внимание необходимо обратить на правомочность общего собрания собственников.

Частью 1 статьи 46 Жилищного кодекса РФ установлено, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме считается правомочным (имеет кворум), при участии не менее 2/3 собственников помещений, от общего числа голосов в многоквартирном доме. Количество голосов определяется исходя из общей площади помещения собственника, то есть, чем большей площадью помещений в многоквартирном доме владеет собственник, тем больше у него голосов на собрании.

Проще всего для определения доли и подсчета голосов выбрать пропорцию «один к одному». То есть, приравнять количество голосов каждого собственника к количеству квадратных метров площади принадлежащего ему помещения.

Площадь помещения каждого собственника определяется по свидетельству, выданному Управлением Росреестра по Ульяновской области, свидетельству о праве на наследство, решению суда, или других правоустанавливающих документов.

В соответствии с ч.1 статьи 37 Жилищного кодекса РФ, доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (статья 48 Жилищного кодекса РФ).

Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя.

Присутствие собственников на собрании, проводимом в очной форме и наличие кворума на таком собрании подтверждается листом регистрации участников с указанием фамилии, имени, отчества, адреса, реквизитов свидетельства о государственной регистрации собственности на помещение, доли в праве общей собственности на имущество, подписью собственника и с приложением доверенности, если в собрании принимает участие представитель собственника.

Вместе с тем, Жилищный кодекс РФ, закрепил еще форму проведения общего собрания собственников помещений – заочная форма голосования.

Так в соответствии с частью 1 статьи 47 Жилищного кодекса РФ, в случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в части 3 статьи 45 Жилищного кодекса РФ кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в

многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

Частями 2 и 3 статьи 47 Жилищного кодекса РФ установлено, что принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

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 соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

Решение общего собрания оформляется протоколом в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме (часть 1 статьи 46 Жилищного кодекса РФ).

Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания (часть 4 статьи 46 Жилищного кодекса РФ).

Жилищный кодекс РФ не устанавливает каких-либо требований к форме протокола, а какие-либо нормативные акты, регламентирующие правила его ведения отсутствуют. Но существует сложившаяся практика ведения протоколов, она общеизвестна и собственникам помещений в многоквартирном доме, проводящим общее собрание собственников, рекомендуется ей следовать.

Протокол должен быть составлен в письменной форме, подписан председателем и секретарем собрания, а также членами счетной комиссии. В протоколе в обязательном порядке указываются дата, место и форма проведения общего собрания собственников, повестка дня, кворум.

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было создано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений. (часть 3 статьи 46 Жилищного кодекса РФ).

Реализация решения общего собрания собственников помещений в МКД

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение шести месяцев после официального опубликования утвержденной региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого будет являться региональный оператор, собственники помещений в многоквартирном доме должны в течение пяти дней направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания таких собственников, которым оформлено это решение.

Владелец специального счета (ТСЖ, ЖСК или региональный оператор) в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в орган государственного жилищного надзора Ульяновской области (Главная государственная инспекция регионального надзора Ульяновской области) уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии решений, списка собственников помещений в многоквартирном доме, справки банка об открытии специального счета.