

## **Порядок действий собственников для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме**

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее — фонд капитального ремонта) **должно быть принято на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (далее – МКД).**

Для принятия решения о формировании фонда капитального ремонта собственникам необходимо выполнить следующие шаги:

### **Шаг 1. Инициировать собрание.**

Инициатором собрания может выступать:

- председатель и (или) совет МКД,
- председатель и (или) правление ТСЖ и ЖСК,
- инициативная группа, созданная из числа собственников,
- любой собственник МКД, орган местного самоуправления.

### **Шаг 2. Сформировать повестку дня общего собрания собственников помещений в МКД.**

В соответствии с требованием ч.1.1 ст. 44, ч.4 ст.170 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) рекомендуется следующая повестка дня общего собрания:

1) О выборе способа формирования фонда капитального ремонта в МКД:

- формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора;
- формирование фонда капитального ремонта на специальном счете.

2) О выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами на специальном счете (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете*).

3) Определение кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете*).

4) О размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете*).

5) О перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете*).

6) О сроках проведения капитального ремонта общего имущества в МКД (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете*).

7) О направлении доходов от использования общего имущества в МКД на формирование фонда капитального ремонта (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и не является обязательным*).

### **Шаг 3. Направить сообщения собственникам помещений в МКД о проведении собрания.**

Сообщение о проведении внеочередного общего собрания направляется всем собственникам жилых и нежилых помещений в МКД не позднее, чем за 10 дней до даты проведения собрания.

В сообщении о проведении общего собрания 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.

Примерная форма сообщения прилагается (приложение 1).

### **Шаг 4. Провести собрание.**

4.1. Проведение собрания в очной форме.

1) Общее собрание должно созываться и проводиться только в очной форме, т.е. путем совместного присутствия собственников помещений, в совокупности обладающих необходимым для принятия решений количеством голосов (ст. 45 ЖК РФ).

2) **Кворум.**

В силу ч.1 ст.46 ЖК РФ решения общего собрания по вышеуказанным вопросам принимаются большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в МКД на общем собрании, определяется пропорционально доле собственника в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ч.3 ст.48 ЖК РФ), которая, в свою очередь, пропорциональна (равна) размеру общей площади указанного помещения (ч.1 ст.37 ЖК РФ).

Таким образом, количество голосов, принадлежащих каждому собственнику, равно количеству квадратных метров всей площади, принадлежащей данному собственнику помещения, а общее количество всех голосов всех собственников равно общему количеству квадратных метров общей площади всех (жилых и нежилых) помещений в МКД, принадлежащих собственникам.

Пример:

- общая площадь всех помещений в МКД – 2 500,0 кв.м.
- доля собственника Иванова А.А. в праве общей собственности на помещение =  $\frac{1}{2}$  (т.е. помещение принадлежит двум собственникам в равных долях);
- общая площадь помещения (квартиры) – 54 кв.м.

- количество голосов Иванова А.А. на общем собрании =  $54 \times \frac{1}{2} = 27$  гол.
- доля собственника Иванова А.А. в праве общей собственности на общее имущество в МКД =  $27 / 2500 \times 100 = 1,08\%$ .

3) Собственник помещения в МКД может уполномочить другое лицо участвовать от его имени в общем собрании, обсуждать вопросы повестки дня и принимать решения по вопросам, поставленным на голосование. В этом случае собственник обязан выдать уполномоченному лицу доверенность. Примерная форма доверенности собственника прилагается (приложение 2).

4) Регистрация участников собрания проводится путем заполнения реестра регистрации собственников помещений в МКД (Приложение №1 к протоколу общего собрания (Приложение 3)).

5) Учет голосов по рассматриваемым вопросам повестки дня осуществляется председателем и (или) секретарем собрания (либо счетной комиссией, при ее наличии).

#### 4.2. Проведение собрания в заочной форме.

1) В случае, если на собрании собственников в очной форме отсутствовал кворум, общее собрание собственников с такой же повесткой дня может быть проведено путем заочного голосования.

2) Заочное голосование осуществляется путем письменного оформления решения собственника (бюллетеня) и передачи его лицам, иницирующим собрание.

**Шаг 5. Оформить решение собственников помещений в МКД путем составления протокола общего собрания.** Примерная форма протокола общего собрания прилагается (Приложение 4).

**Шаг 6. Довести до собственников помещений в МКД решения, принятые на общем собрании – не позднее чем через 10 дней со дня принятия решения.**

Примерная форма уведомления по итогам проведенного внеочередного общего собрания собственников помещений прилагается (Приложение 5).

**Шаг 7. Исполнить решения общего собрания, т.е. реализовать способ формирования фонда капитального ремонта.**

1) При выборе способа формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора – собственники помещений в МКД должны в течение 5 (пяти) рабочих дней направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания, которым оформлено данное решение.

Согласно ч.1 ст. 181 ЖК РФ в данном случае собственники обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта. Проект договора направляется в адрес собственников помещений региональным оператором.

2) При выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете:

- если принято решение об открытии специального счета, владельцем которого определен региональный оператор, - собственники помещений в МКД должны направить в течение 5 (пяти) рабочих дней в адрес регионального

оператора копию протокола общего собрания, которым оформлено данное решение (ч.5 ст.170 Жилищного кодекса РФ);

- если владельцем специального счета определено ТСЖ, ЖСК, иной специализированный кооператив, данный владелец специального счета в течение 5 (пяти) рабочих дней должен открыть специальный счет на свое имя в выбранном собственниками помещений в МКД банке при предъявлении документов, предусмотренных банковскими правилами, в том числе оформленного протоколом общего собрания решения (ч.1 ст. 176 ЖК РФ), а также направить в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета уведомление об открытии специального счета и копию решения общего собрания о выборе способа формирования фонда капитального ремонта в орган государственного жилищного надзора.

### **Требования к кредитным организациям, в которых может быть открыт специальный счет**

Собственники помещений в многоквартирном доме могут открыть в банке Специальный счет, на котором будут накапливаться взносы на капитальный ремонт, исключительно собственников того дома, жители которого приняли на Общем собрании такое решение.

РНКБ Банк (ПАО) входит в перечень банков, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее 20 млрд. рублей (что соответствует требованиям ч.2 ст. 176 ЖК РФ).

Открытие Специального счета осуществляется Банком бесплатно.

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

**Примерное  
СООБЩЕНИЕ**

**о проведении внеочередного общего собрания в очной форме собственников помещений многоквартирного дома № \_\_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_, г. \_\_\_\_\_**

**Уважаемые собственники!**

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2016 г. в \_\_\_\_\_ ч 00 мин в помещении, расположенном по адресу: г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, д. № \_\_\_\_\_ в соответствии со статьей 44 Жилищного Кодекса Российской Федерации будет проведено общее собрание собственников помещений дома № \_\_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_ со следующей повесткой дня:

1. Об избрании председателя и секретаря общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № \_\_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_.
2. Об утверждении повестки дня по каждому пункту, включая все указанные вопросы.
3. Об определении порядка подписания протокола общего собрания.
4. Об определении места хранения протокола общего собрания.
5. О выборе способа формирования фонда капитального ремонта в многоквартирном доме:
  - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора;
  - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете.
6. О выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами на специальном счете (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете*).
7. Определение кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете*).
8. О размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете*).
9. О перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете*).
10. О сроках проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете*).
11. О направлении доходов от использования общего имущества в многоквартирном доме на формирование фонда капитального ремонта (*рассматривается только при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и не является обязательным*).

Ознакомиться с пакетом документов, представленных на рассмотрение общего собрания, вы можете у организаторов собрания по адресу: г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, д. №\_\_\_\_\_, кв. №\_\_\_\_\_.

С уважением, организаторы собрания: Правление ТСЖ/ЖСК «\_\_\_\_\_»  
(Совет многоквартирного дома д. №\_\_\_\_ ул. \_\_\_\_\_)  
«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2014 г.

**Примерная  
ДОВЕРЕННОСТЬ**

г. \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 201\_\_ года

\_\_\_\_\_  
(Фамилия, имя и отчество Доверителя)

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 19\_\_ г. рождения.

Паспорт: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Выдан « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., \_\_\_\_\_

(кем выдан) города \_\_\_\_\_, проживающий (ая) по адресу: г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, (адрес места регистрации Доверителя) являющийся собственником  
жилого/нежилого помещения (свидетельство на право собственности  
№ \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г. выдано

\_\_\_\_\_),

расположенного по адресу: г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, д. № \_\_\_\_\_, кв. № \_\_\_\_\_ и

общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м, настоящей доверенностью уполномочиваю гр.  
\_\_\_\_\_ (фамилия, имя, отчество)

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 19\_\_ года рождения,

Паспорт: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_

20\_\_ года \_\_\_\_\_ города \_\_\_\_\_,

(кем выдан) проживающему по адресу: г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_,

д. № \_\_\_\_\_, кв. № \_\_\_\_\_,

быть моим представителем на Общих собраниях собственников многоквартирного дома  
(очередных и внеочередных), расположенного по адресу: г. \_\_\_\_\_ ул.

\_\_\_\_\_, д. № \_\_\_\_\_, кв. № \_\_\_\_\_ принимать решения и голосовать (в т.ч. в заочной форме)  
по вопросам, указанным в повестке дня, согласно ст. 44 Жилищного кодекса РФ.

Настоящая доверенность выдана без права передоверия, сроком на \_\_\_\_\_ года.

\_\_\_\_\_  
(собственноручная подпись и полная расшифровка подписи Доверенного)

Настоящая подпись \_\_\_\_\_

(Фамилия, имя и отчество Доверителя)

удостоверяется в соответствии с п.4,5 ст. 185 Гражданского кодекса Российской Федерации:

\_\_\_\_\_  
(должность руководителя организации) (подпись) (расшифровка подписи)

м.п.

**Комментарии к доверенности:**

*Доверенность на право представления интересов, кроме нотариуса, может быть  
удостоверена по месту работы, учёбы, месту жительства (ЖЭУ, ТСЖ, ЖСК, Управляющей  
компания), месту стационарного лечения доверителя.*

*Данная доверенность приравнивается к нотариально удостоверенной доверенности.*

*В случае, если в течение срока действия доверенности доверитель меняет место работы или  
место жительства, прекращает учёбу или выписывается из стационарного лечебного  
учреждения, то доверенность не прекращает своего действия до окончания срока, указанного  
в самом тексте доверенности. Срок действия доверенности может составлять до 3-х лет,  
если срок действия в доверенности не указан, то она действительна в течение 1-го года.*

*Доверенность может быть с правом передоверия или без права передоверия, но в  
доверенности должен быть указан только приемлемый вариант для Вашего случая.*

**Предложенный образец документа и комментарии являются примерными и  
не носят официального характера.**

Приложение  
к протоколу общего собрания собственников  
помещений в многоквартирном доме от \_\_\_\_\_ № \_\_

**Примерный  
РЕЕСТР**

регистрации собственников помещений многоквартирного дома №\_\_ по  
ул. \_\_\_\_\_, участвующих в общем собрании собственников  
помещений дома в форме очного голосования

NN п/п	Ф.И.О. (наименование собственника помещения)	№ помещения	площадь по документу о праве собственности	Представитель собственника (если имеется) и реквизиты документа, удостоверяющего его полномочия	Подпись
1					
2					
3					
4					
ИТОГО:					

**Перечень услуг и (или) работ по  
капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома № \_\_\_\_\_  
по ул. \_\_\_\_\_**

№№	Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома	Сроки выполнения работ
1	Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, вентиляции, систем противопожарной автоматики и дымоудаления	
2	Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт	
3	Ремонт крыши, устройство выходов на кровлю, ремонт или замена надкровельных элементов, ремонт или замена системы водоотвода с заменой водосточных труб и изделий	
4	Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, в том числе ремонт отмостки	
5	Утепление и ремонт фасада, в том числе ремонт балконов, утепление, ремонт или замена окон в составе общего имущества, входных наружных дверей, ремонт и утепление цоколя	
6	Ремонт или замена мусоропроводов, систем пневматического мусороудаления, установка промывочных устройств для мусоропроводов, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств – для домов с отметкой лестничной площадки верхнего этажа 15 метров и выше	
7	ремонт фундамента многоквартирного дома	
8	Работы по благоустройству и озеленению земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, если границы и размер земельного участка определены в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности	
9	Разработка проектно-сметной документации на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме	
10	Оказание услуг по проведению строительного контроля в процессе капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме	

**Примерное  
УВЕДОМЛЕНИЕ**

**по итогам проведенного внеочередного общего собрания собственников**  
от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года проводилось внеочередное общее собрание собственников помещений дома № \_\_\_\_ по ул. \_\_\_\_\_. В форме очного (заочного) голосования были приняты следующие решения.

1. Председателем собрания собственников помещений многоквартирного дома избран \_\_\_\_\_ (Ф.И.О)

Секретарем общего собрания собственников помещений многоквартирного дома: избран \_\_\_\_\_ (Ф.И.О)

2. Принято решение об утверждении повестки дня по каждому пункту, включая все вопросы.

3. Принято решение об определении порядка подписания протокола общего собрания - \_\_\_\_\_ (кратко).

4. Принято решение об определении места хранения протокола общего собрания - \_\_\_\_\_ (кратко).

5. Принято решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта в многоквартирном доме - \_\_\_\_\_.

6. Принято решение о выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами на специальном счете - \_\_\_\_\_.

7. Определена кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет, - \_\_\_\_\_.

8. Принято решение о размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт - \_\_\_\_\_.

9. Принято решение о перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме - \_\_\_\_\_.

10. Принято решение о сроках проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме - \_\_\_\_\_.

11. Принято решение о направлении доходов от использования общего имущества в многоквартирном доме на формирование фонда капитального ремонта.

Председатель собрания: \_\_\_\_\_ (Ф.И.О)

Секретарь собрания: \_\_\_\_\_ (Ф.И.О)