

Информация для собственников помещений многоквартирных домов в связи с опубликованием областной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Саратовской области

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 ремонт, в соответствии с нормами Жилищного кодекса РФ.

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 по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории Саратовской области, собственники помещений обязаны принять решение о способе формировании фонда капитального ремонта **в течение шести месяцев с момента опубликования и реализовать принятое решение.**

Таким образом, решение должно быть принято и реализовано не позднее 3 июля 2014 года.

Программа капитального ремонта общего имущества многоквартирных опубликована 3 января 2014 года, с данной программой можно ознакомиться на сайте министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства области: <http://www.minstroy.saratov.gov.ru/>

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 инициатора 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 создается 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 счете регионального оператора;
 - формирование фонда на специальном счете.
2. Вопросы, включаемые в повестку собрания, с указанием, что они рассматриваются только в случае выбора способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете:
 - 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;

Постановлением Правительства Саратовской области от 13 ноября 2013 года № 616-П «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах» установлен минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах на территории Саратовской области в рублях на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме по муниципальным районам и городским округам:

№ п/п	Наименование муниципальных районов, городских округов Саратовской области	Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах на территории Саратовской области, руб./кв. м
1	2	3
1.	Александрово-Гайский	4,30
2.	Аркадакский	4,05
3.	Аткарский	3,48
4.	Базарно-Карабулакский	2,84
5.	Балаковский	6,22
6.	Балашовский	4,33
7.	Балтайский	3,25
8.	Вольский	4,89
9.	Воскресенский	5,24
10.	Дергачевский	3,77
11.	Духовницкий	4,93
12.	Екатериновский	5,05
13.	Ершовский	4,46
14.	Ивантеевский	4,61
15.	Калининский	4,41
16.	Красноармейский	5,01
17.	Краснокутский	5,23

№ п/п	Наименование муниципальных районов, городских округов Саратовской области	Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах на территории Саратовской области, руб./кв. м
1	2	3
18.	Краснопартизанский	2,41
19.	Лысогорский	3,61
20.	Марксовский	5,00
21.	Новобурасский	4,56
22.	Новоузенский	4,17
23.	Озинский	4,52
24.	Перелюбский	4,04
25.	Петровский	5,06
26.	Питерский	3,90
27.	Пугачевский	4,34
28.	Ровенский	5,22
29.	Романовский	3,87
30.	Ртищевский	3,09
31.	Самойловский	4,19
32.	Саратовский	4,26
33.	Советский	5,09
34.	Татищевский	4,95
35.	Турковский	3,89
36.	Федоровский	4,99
37.	Хвалынский	4,46
38.	Энгельсский	5,52
39.	г. Саратов	6,33
40.	ЗАТО Светлый	5,71
41.	ЗАТО Шиханы	5,02
42.	ЗАТО Михайловский	4,42

- 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 если владельцем специального счета определен 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 Саратовской области.

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

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.

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 собственности на помещение, доли в праве общей собственности на имущество, подписью собственника и с приложением доверенности, если в собрании принимает участие представитель собственника.

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.

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).

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.

Площадь помещения каждого собственника определяется по свидетельству Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области, свидетельству о праве на наследство, решению суда, или других правоустанавливающих документов.

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.

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 решении 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.

К протоколу необходимо приложить документы, связанные с процедурой проведенного общего собрания (уведомление о проведении собрания с подтверждением вручения, лист регистрации присутствующих собственников многоквартирного дома, протокол общего собрания собственников о том, что отсутствует кворум, бюллетени и т.д.)

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме лицом, 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.

Решение должно быть принято и реализовано не позднее 3 июля 2014 года.

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 рабочих 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 Государственную жилищную инспекцию Саратовской 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, справки банка об открытии специального счета.

Таким образом, реализация выбранного способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества для собственников помещений многоквартирного дома заканчивается направлением владельцем спецсчета в Государственную жилищную инспекцию Саратовской области уведомления о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением вышеуказанных документов и соблюдением указанных сроков (**в течение пяти рабочих дней** с момента открытия специального счета)