

1. Порядок принятия решения о способе формирования фонда капитального ремонта

1.1. Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта принимается на общем собрании собственников жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме (далее – «общее собрание»).

1.2. Общее собрание может быть проведено:

– в очной форме, то есть при совместном присутствии собственников жилых (нежилых) помещений в конкретном месте и в конкретное время для обсуждения вопросов, поставленных на голосование;

– в форме заочного голосования – без совместного присутствия собственников жилых (нежилых) помещений путем передачи в письменной форме решений собственников (бюллетеней) по поставленным на голосование вопросам (ст. 47 Жилищного кодекса РФ). Форма заочного голосования применима при решении любых вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания.

1.3. Решение общего собрания, принятое в установленном Жилищным кодексом РФ порядке, является обязательным для всех собственников жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

1.4. Инициатором проведения общего собрания может выступать: председатель и (или) совет многоквартирного дома, председатель и (или) правление товарищества собственников жилья и жилищного или иного специализированного кооператива, инициативная группа, созданная из числа собственников, любой собственник жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме, орган местного самоуправления. До начала проведения общего собрания инициатором проведения общего собрания составляется Реестр собственников жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме (Приложение 1). Данный реестр может содержать сведения о вручении собственникам жилых (нежилых) помещений сообщений (уведомлений) о проведении общего собрания.

1.5. Инициатор проведения общего собрания формирует повестку дня общего собрания и направляет каждому собственнику жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме сообщение (уведомление) о проведении общего собрания в порядке, установленном ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации (заказным письмом, вручение по роспись, размещение на доске объявлений, другим способом, определенном решением общего собрания) (Приложение 2, 3).

Сообщение о проведении собрания направляется не позднее, чем за 10 дней:

до даты проведения общего собрания в очной форме;

до даты окончания голосования при заочном голосовании.

1.6. В сообщении (уведомлении) о проведении общего собрания должны быть указаны:

1) сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание;

2) форма проведения общего собрания (собрание в очной форме или в форме заочного голосования);

3) дата, место, время проведения общего собрания или в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений (бюллетеней) собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда они должны передаваться;

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. Общее собрание не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня общего собрания.

1.7. Правом голосования на общем собрании обладают только собственники жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме или уполномоченные ими лица. Если помещение находится в долевой собственности у нескольких лиц и доли каждого определены, то каждый из них должен участвовать в общем собрании. Количество голосов, которым обладает каждый собственник жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме, на общем собрании пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Собственник жилого (нежилого) помещения вправе голосовать на общем собрании как лично, так и через своего представителя, имеющего доверенность. Представитель собственника жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме на общем собрании действует в соответствии с полномочиями, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации и Алтайского края либо составленной в письменной форме доверенности на голосование (Приложение 4).

1.8. Проведение собрания в очной форме:

1.8.1. Собрание проводится путем совместного присутствия собственников жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме (либо лиц, действующих по доверенности) для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

1.8.2. Регистрация участников общего собрания осуществляется путем заполнения реестра регистрации собственников жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме (Приложение 5).

1.8.3. После регистрации участников общего собрания устанавливается правомочность собрания. Общее собрание по вопросам выбора способа формирования фонда капитального ремонта считается правомочным при участии собственников, обладающих не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме.

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

1.8.5. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания в очной форме может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (Приложение 6).

Инициатор общего собрания вручает бланки решений собственников жилых (нежилых) помещений по вопросам, поставленным на голосование, при регистрации участников общего собрания.

1.8.6. Решение общего собрания о выборе способа формирования фонда капитального ремонта оформляется протоколом (Приложение 7).

1.9. Проведение собрания в заочной форме.

1.9.1. В случае если на собрании собственников в очной форме отсутствовал кворум, либо данная форма проведения собрания была предложена изначально в сообщении, общее собрание собственников с такой же повесткой дня может быть проведено путем заочного голосования.

1.9.2. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений (бюллетеней) собственников по вопросам, поставленным на голосование (Приложение 8).

1.9.3. Инициатор собрания вручает собственникам жилых (нежилых помещений) лично либо направляет заказным письмом оформленные в письменной форме решения (бюллетени), и оформляет лист регистрации (Приложение 9).

1.9.4. Общее собрание по выбору способа формирования фонда капитального ремонта считается правомочным при условии поступления решений собственников (бюллетеней), обладающих не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников жилых

(нежилых) помещений в многоквартирном доме, которые получены до даты окончания их приема, указанной в сообщении о проведении собрания в заочной форме.

1.9.5. Для подведения итогов голосования должна быть создана счетная комиссия, ее состав предлагается инициаторами проведения общего собрания и утверждается общим собранием. По итогам подсчета голосов оформляется протокол счетной комиссии (Приложение 10).

1.9.6. Решение общего собрания о выборе способа формирования фонда капитального ремонта оформляется протоколом (Приложение 11).

1.10. Решение по вопросам выбора способа формирования фонда капитального ремонта считается принятым, если за них проголосовало не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме.

1.11. Инициаторы общего собрания обязаны довести до сведения собственников жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме о решениях, принятых на общем собрании, не позднее чем через 10 дней со дня принятия решения любым доступным способом, в том числе направления (размещения) уведомления о результатах проведения общего собрания (Приложение 12).

1.12. Собственник жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суде решение, принятое общим собранием с нарушением требований Жилищного кодекса РФ, в случае если он не принимал участия в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

2. Реализация решения о способе формирования фонда капитального ремонта

2.1. Реализация решения о способе формирования фонда капитального ремонта осуществляется путем направления уведомления по итогам проведения общего собрания (Приложение 13):

1) в уполномоченный орган местного самоуправления муниципального образования, на территории которого расположен многоквартирный дом, в случае, если собственниками жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме самостоятельно принято решение о выборе одного из способов формирования фонда капитального ремонта, в течение пяти месяцев с момента опубликования краевой программы по капитальному ремонту;

2) в некоммерческую организацию «Региональный оператор Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов» не позднее шести месяцев с момента опубликования краевой программы по капитальному ремонту, если собственниками помещений в многоквартирном доме самостоятельно принято решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта на счете у регионального оператора и не позднее пяти месяцев с момента опубликования краевой программы по капитальному ремонту, если собственниками помещений в многоквартирном доме самостоятельно принято решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор (г. Барнаул, ул. Чкалова, 64, каб. №106).

3) в Государственную инспекцию Алтайского края владельцем специального счета в случае, если собственниками жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме принято решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является товариществом собственников жилья, жилищный

кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета, но не позднее шести месяцев с момента опубликования краевой программы по капитальному ремонту (г. Барнаул, ул. Н. Крупской 101).

В Государственную инспекцию Алтайского края кроме протокола общего собрания направляется справка банка об открытии специального счета.

2.2. 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 ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным настоящей частью, на своем официальном сайте (www.cbr.ru) в сети «Интернет».

2.3. Специальный счет открывается на имя лица, указанного в частях 2 и 3 статьи 175 Жилищного кодекса РФ, при предъявлении оформленного протоколом решения общего собрания собственников жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме, принятого в установленном Жилищным кодексом РФ порядке, и других документов, предусмотренных банковскими правилами.

3. Принятие решения о способе формирования фонда капитального ремонта органами местного самоуправления

3.1. Не позднее, чем за месяц до окончания шестимесячного срока, орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, если такое решение не было принято собственниками помещений в многоквартирном доме ранее.

3.2. В случае, если собственники жилых (нежилых) помещений в многоквартирном доме в течение 6-ти месяцев, не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в установленный срок, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.