

ОРГАНИЗАЦИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Существует определенный порядок организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Собственники помещений в данном процессе занимают основополагающую роль.

1. Алгоритм действий для собственников, формирующих фонд капитального ремонта на счете (общем) Регионального оператора.

1.1. Собственники вправе в любое время принять решение о проведении капитального ремонта. Для этого необходимо инициировать общее собрание собственников (ОСС) помещений в многоквартирном доме (МКД), на котором 2/3 голосов от общего числа голосов по дому принять решение о проведении капитального ремонта, определить и утвердить:

- перечень работ (услуг) по капитальному ремонту;
- предельно допустимую стоимость работ (услуг) по капитальному ремонту;
- лицо, уполномоченное от имени всех собственников участвовать в приемке работ, в том числе подписывать соответствующие акты.

! Если предельно допустимая стоимость планируемых работ (услуг) по капитальному ремонту неизвестна, то собственникам необходимо обратиться к Региональному оператору за расчетом или рассчитать её самостоятельно в соответствии с постановлением Правительства Хабаровского края "Об установлении размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту..."

1.2. Протокол ОСС необходимо направить Региональному оператору и в Главное управление регионального государственного контроля и лицензирования Правительства Хабаровского края на исполнение.

2. Алгоритм для собственников, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете.

При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, собственники самостоятельно организуют проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (МКД). Все решения по вопросам проведения капитального ремонта принимаются на общем собрании собственников (ОСС).

! Согласно жилищному законодательству капитальный ремонт должен быть проведен не позже сроков, установленных Программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Хабаровского края на 2014-2053 годы, за исключением случаев, когда решение о переносе сроков проведения капитального ремонта на более поздние принято на ОСС.

! Если в установленный Программой капитального ремонта срок собственники не провели ремонт, в случае, когда такой ремонт признан необходимым, то орган местного самоуправления принимает решение о прекращении формирования фонда капремонта дома на специальном счете

и о формировании фонда на счете (общем) Регионального оператора.

2.1. Необходимо инициировать ОСС на котором 2/3 голосов от общего числа голосов по дому принять решение о проведении капитального ремонта, определить и утвердить:

- перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- предельно допустимую стоимость работ (услуг) по капитальному ремонту;
- сроки проведения капитального ремонта;
- источники финансирования работ;
- лицо, уполномоченное собственниками участвовать в приемке работ и подписывать соответствующие акты.

Все решения ОСС оформляются протоколами. Обязательными приложениями к протоколу являются реестр собственников и бланки решений собственников в случае очно-заочного или заочного голосования. Решения и протокол ОСС являются официальными документами, как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия.

2.2. Выбор подрядной организации. На ОСС определяется подрядная организация для заключения с ней договора на выполнение работ (услуг) по капитальному ремонту.

2.3. Заключение договора на выполнение работ (услуг) по капитальному ремонту. В договоре обязательно должна содержаться информация о полной стоимости работ и указание на то, что оплата подрядной организации будет производиться средствами, находящимися на специальном счете, открытом в конкретной кредитной организации.

2.4. Контроль и приемка ремонтных работ. Собственники могут осуществлять строительный контроль лично или заключить договор с другой организацией, осуществляющей независимый строительный контроль.

При приемке работ присутствуют все заинтересованные стороны. Если комиссия находит нарушения в выполненном ремонте, акт приемки не подписывается, и подрядной организации дается время на устранение нарушений.

2.5. Оплата работ по капитальному ремонту. Операция по перечислению со специального счета денежных средств подрядной организации осуществляется банком по указанию владельца специального счета при предоставлении следующих документов:

- ПРОТОКОЛ ОСС, содержащий решение такого собрания о выполнении работ по капремонту общего имущества в доме;
- ДОГОВОР о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;
- АКТ ПРИЕМКИ выполненных работ по договору. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса на выполнение работ в размере не более чем 30% от стоимости таких работ по договору.

2.6. Информирование органа местного самоуправления о проведенном ремонте.

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ (ОСС)

- это орган управления многоквартирным домом (МКД).

К компетенции ОСС относятся (ст.44, 46 ЖК РФ):

1) принятие решений о капитальном ремонте общего имущества в МКД, об использовании фонда капитального ремонта - **принимаются большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД;**

2) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете - **принимаются более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД;**

3) принятие решений о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации - **принимаются большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД;**

4) принятие решений о получении ТСЖ либо ЖСК, ЖК, управляющей организацией, уполномоченным лицом кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в МКД - **принимаются большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.**

Формы проведения ОСС (ст.44.1 ЖК РФ):

1) очная форма (совместное присутствие собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);

2) заочная форма (голосование опросным путем или с использованием информационной системы);

3) очно-заочное голосование.

Важно! ОСС в заочной форме проводится только если ОСС в очной форме не имело кворума. В этом случае заочное голосование проводится с той же повесткой (ч.1 ст.47 ЖК РФ).

Порядок проведения ОСС (ст. 45 ЖК РФ)

ОСС может быть создано по инициативе любого собственника.

Инициатор ОСС обязан сообщить собственникам помещений в доме о проведении собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения. Сообщение о проведении ОСС должно быть направлено каждому собственнику заказным письмом или вручено каждому собственнику под роспись, либо размещено в помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений в данном доме.

- В сообщении о проведении ОСС должны быть указаны:
- 1) сведения об инициаторе ОСС;
 - 2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или очно-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.

Собственники, обладающие не менее чем 10% голосов от общего количества голосов собственников помещений в МКД, вправе обратиться в письменной форме в управляющую организацию или правление ТСЖ, ЖК или ЖСК, иного специализированного потребительского кооператива для организации проведения ОСС. В обращении о проведении ОСС должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. По обращению собственников управляющая организация, ТСЖ, ЖК или ЖСК, иной специализированный потребительский кооператив обязаны осуществить мероприятия, необходимые для проведения ОСС, в течение 5 дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения ОСС, уведомить о проведении этого общего собрания каждого собственника помещения в данном доме в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников помещений в данном доме. ОСС может быть создано по инициативе управляющей организации, осуществляющей управление данным МКД по договору управления.

Голосование на ОСС (ст.48 ЖК РФ)

Правом голосования на ОСС обладают только собственники помещений в данном МКД.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник на ОСС, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Например, общая площадь всех помещений в МКД составляет 5335 кв.м. В ОСС приняли участие собственники, которым на праве собственности принадлежат помещения общей площадью 3621 кв.м.

$3621 \text{ кв.м.} \cdot 100 / 5335 \text{ кв.м.} = 67,87$

Таким образом, кворум ОСС составил 67,87 % голосов от общего числа голосов собственников помещений дома.

Оформление решений ОСС (ст.46 ЖК РФ)

Решения ОСС оформляются протоколами.

Протокол ОСС составляется секретарем ОСС, кандидатура которого избирается решением ОСС, в письменной форме в сроки, установленные ОСС, но не позднее чем через 10 дней после проведения ОСС.

Обязательными реквизитами протокола ОСС являются:

- а) наименование документа;
- б) дата протокола ОСС;
- в) регистрационный номер протокола ОСС;
- г) дата и место проведения ОСС;
- д) заголовок к содержательной части протокола ОСС;
- е) содержательная часть протокола ОСС;
- ж) место (адрес) хранения протоколов ОСС и решений собственников помещений в МКД по вопросам, поставленным на голосование;
- з) приложения к протоколу ОСС (в случае указания на них в содержательной части протокола ОСС);
- и) подпись.

Важно! Решения и протокол ОСС являются официальными документами, как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия.

Подлинники решений и протокола ОСС подлежат обязательному представлению в управляющую организацию, ТСЖ, ЖК или ЖСК, иного специализированного потребительского кооператива не позднее чем через 10 дней после проведения ОСС.

Решения, принятые ОСС, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме инициатором ОСС, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением ОСС, не позднее чем через 10 дней со дня принятия этих решений.

Важно! Решение ОСС является обязательным для всех собственников помещений в МКД, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Полезные ссылки

С Программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Хабаровского края на 2014-2053 гг. можно ознакомиться на официальном сайте НО «Хабаровский краевой фонд капитального ремонта» (www.fkr27.ru) в разделе «Капитальный ремонт».

Образцы протоколов ОСС размещены в разделе «Собственникам».

МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА ХАБАРОВСКОГО КРАЯ



НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
**«РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР – ФОНД
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В
ХАБАРОВСКОМ КРАЕ»**

(НО «ХАБАРОВСКИЙ КРАЕВОЙ ФОНД
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА»)

**Организация капитального
ремонта общего имущества в
многоквартирном доме**

680020, г. Хабаровск, ул. Ленина, 57

Приемная: 8 (4212) 75-49-22

Отдел обращений: 8 (4212) 75-49-00

info@fkr27.ru

www.fkr27.ru

2025 г.

