## ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

## ВЗНОСЫ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома Жилищным кодексом РФ возложена на собственников помещений в этом доме. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, взносов на капитальный ремонт (ст.158 ЖК РФ).

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении шести календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная в установленном настоящим Законом порядке региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом (ст. 12-1 Закона Свердловской области от 19.12.2013 № 127-ОЗ).

Постановлением Правительства Свердловской области от 22 апреля 2014 № 306-ПП утверждена Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области на 2015–2044 годы (опубликовано 29.04.2014г.)

Фонд капитального ремонта образуется из взносов, имеющих минимально допустимый размер. Пунктом 8.1 ст. 156 ЖК РФ предусмотрено, что минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта РФ в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти, исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения, и может быть дифференцирован в зависимости от муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом, с учетом его типа и этажности, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков), а также с учетом установленного ЖК РФ и нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Постановлением Правительства Свердловской области от 27.12.2013 №1625-ПП установлен минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Свердловской области на 2014 год в расчете на 1 кв. м. общей площади помещений в многоквартирных домах, принадлежащих собственнику помещения в размере 6 руб. 10 коп.

Осуществлять взносы на капитальный ремонт в минимальном размере обязаны все собственники помещений в МКД (п. 1 ст. 169 ЖК РФ). Вместе с тем собственники не ограничены в праве принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный (п. 8.2 ст. 156 ЖК РФ).

Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений, дома которых признаны в установленном законом порядке аварийными или подлежащими сносу, а также в случае принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решений об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом (п. 2 ст. 169 ЖК РФ).

В соответствии с п. 8 ст. 170 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме вправе установить размер фонда капитального ремонта в отношении своего дома в размере большем, чем установленный минимальный размер фонда капитального ремонта.

Согласно п. 4 ст. 169 ЖК РФ доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства товарищества собственников жилья, в том числе доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, могут направляться по решению собственников помещений в многоквартирном доме, решению членов товарищества собственников жилья, принятых в соответствии с ЖК РФ, уставом товарищества собственников жилья, на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт.

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту

В статье 17 Закона Свердловской области от 19.12.2013 № 127-ОЗ закреплен общий перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированный исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения;

2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;

3) ремонт крыши;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

5) ремонт фасада;

6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

7) утепление фасада;

8) переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;

9) усиление чердачных перекрытий многоквартирного дома;

10) усиление ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома;

В отношении каждого многоквартирного дома, расположенного на территории Свердловской области Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах установлен конкретный перечень проведения работ по капитальному ремонту, а также сроки его проведения.

## ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА И СПОСОБЫ ЕГО ФОРМИРОВАНИЯ

Фонд капитального ремонта образуется за счет нескольких источников ([п. 1 ст. 170](consultantplus://offline/ref=A49E35FC1E2F7B1EF8F11924DFCCDC4CCE21E4EA338003687217A607F5369F2F64F7369A0CV5G3I) ЖК РФ):

- взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме;

- проценты, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт;

- проценты, начисленные за пользование средствами фонда, размещенными на специальных счетах.

Способы формирования фонда капитального ремонта

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта ([п. 3 ст. 170](consultantplus://offline/ref=5D2C2C387022FDC739321A33E33F7173CD3FEEB05675BB85197694BC89489E8040BA07B4D3XEKCI) ЖК РФ), а именно

* перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора;
* перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в банке.

Региональный оператор

|  |
| --- |
| [Статьей 178](consultantplus://offline/ref=E3862B69A444A07CAF362E9CD7022A8D2D388226C85FF9BAFC79CA06F9E80FD114EB637986UFUFI) ЖК РФ установлено, что региональным оператором является юридическое лицо, созданное в организационно-правовой форме фонда. Региональный оператор создается субъектом Российской Федерации с целью устойчивого функционирования жилищно-коммунального комплекса региона, деятельность которого направлена на создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан путем своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. |
| Региональный оператор Свердловской области |
| В соответствии с [Указом](consultantplus://offline/ref=3B0AFD417A8F3A7C4559946FF714A5BB2A34FFD998BDD99800DBAA182345088D5D5E05DB8C0915545D09E284sBl3H) Губернатора Свердловской области от 16.08.2013 № 444-УГ «О создании Регионального Фонда содействия капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области», Постановлением Правительства Свердловской области от 24.10.2013 № 1313-ПП на территории Свердловской области создан региональный оператор - Региональный Фонд содействия капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области.  Адрес местонахождения: 620026, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Народной Воли, 69  Официальный сайт: www.fkr66.ru  Основные функции регионального оператора Свердловской области   * аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора; * открытие на свое имя специальных счетов в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета; * осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора; * финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора; * взаимодействие с органами государственной власти Свердловской области и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.   Формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора  Согласно ст. 181 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение на общем собрании о способе формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта. Оплата собственником помещения в многоквартирном доме взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора после получения им проекта такого договора считается его заключением.  В соответствии с указанным договором собственник помещения в многоквартирном доме обязуется ежемесячно в установленные сроки и в полном объеме вносить на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт, а региональный оператор обязуется обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме в сроки, определенные региональной программой капитального ремонта, а также финансирование такого капитального ремонта.  Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же регионального оператора, при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории одного муниципального образования, расположенного на территории Свердловской области.  В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в течение четырех месяцев после официального опубликования, утвержденной программы капитального ремонта не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.  Формирование фонда капитального ремонта  на специальном счете  Специальный счет – это счет в банке, открываемый для аккумулирования взносов собственников жилья в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта конкретного дома.  Владельцем специального счета может быть:  - товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме;  - товарищество собственников жилья, созданное в нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах;  - осуществляющие управление многоквартирным домом жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив.  - региональный оператор, если соответствующее решение примут собственники помещений в многоквартирном доме.  Владельцем специального счета не может быть управляющая компания, собственники домов, осуществляющие непосредственное управление многоквартирным домом, а также ТСЖ, ЖСК не соответствующее вышеуказанным требованиям. В данных случаях собственники помещений вправе формировать фонд капитального ремонта на счете регионального оператора либо определить его в качестве владельца специального счета.  Специальный счет открывается на имя лица (владельца специального счета) при предъявлении оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и других документов, предусмотренных банковскими правилами.  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 данному требованию, на своем официальном сайте в сети «Интернет».  В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует вышеуказанным требованиям, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.  Совершение операций по специальному счету  1. По специальному счету могут совершаться следующие операции:  - списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;  - списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;  - в случае смены специального счета перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, на другой специальный счет и зачисление на данный специальный счет денежных средств, списанных с другого специального счета, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;  - в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта перечисление денежных средств на счет регионального оператора и зачисление денежных средств, поступивших от регионального оператора, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;  - зачисление взносов на капитальный ремонт, начисление процентов за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов;  - начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета;  - использование денежных средств на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома, в случаях, признания этого многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;  - иные операции по списанию и зачислению средств, связанные с формированием и использованием средств фонда капитального ремонта в соответствии с жилищным законодательством. Отличия формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и на специальном счете  1. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора последний обеспечивает проведение капитального ремонта в полном объеме и в установленные сроки: привлекает подрядные организации, контролирует качество и сроки оказания услуг, осуществляет приемку выполненных работ, несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.   ***В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете всю ответственность за организацию проведения капитального ремонта своего многоквартирного дома несут собственники.***   1. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором, несет региональный оператор.   ***В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете ответственность за ненадлежащее качество проведенного ремонта несут собственники помещений****.*   1. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора средства, полученные от собственников в одних домах, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта в других домах при условии, если многоквартирные дома расположены на территории одного муниципального образования. Это позволит ускорить темпы проведения капитального ремонта.   ***В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете использование средств регионального оператора для финансирования капремонта невозможно.***   1. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора у собственников не возникнет необходимость получения кредита для восполнения недостающих для капремонта средств.   ***В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете собственники помещений при недостаточности денежных средств, необходимых для оплаты работ и услуг по капитальному ремонту, будут вынуждены принять решение на общем собрании об увеличении ежемесячного взноса на капитальный ремонт, либо взять кредит в банке, в связи с чем понести дополнительные расходы на уплату процентов по кредиту.***   1. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора организация ведения счета регионального оператора возложена на самого оператора.   ***В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете соответствующей работой придется заниматься самим собственникам.***   1. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора последний занимается подготовкой технической документации, проектов, контролем качества ремонтных работ.   ***В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете собственникам помещений в многоквартирном доме придется заниматься этим самостоятельно.***   1. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора претензионная работа с собственниками помещений, не выполняющими обязательства по уплате взносов на капитальный ремонт, и возникающие в связи с этим расходы, судебные издержки, также будут возложены на регионального оператора.   ***В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете претензионной работой с неплательщиками будут заниматься сами собственники****.*   1. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора контроль за целевым расходованием денежных средств, размещенных на счете регионального оператора, осуществляют федеральные и региональные контрольно-надзорные органы.   ***В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете контролировать целевое использование средств фонда капремонта должны сами собственники.*** В соответствии с п. 3 ст. 170 ЖК РФ собственники помещений многоквартирного дома вправе определить способ формирования фонда капитального ремонта путем принятия решения на общем собрании собственников помещений данного домаРекомендации по порядку проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах: Согласно п. 4 ст. 170 ЖК РФ в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:  1) 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;  2) 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;  3) сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;  4) владелец специального счета;  5) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет. Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта Российской Федерации. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует требованиям, указанным в настоящем пункте и [части 2 статьи 176](consultantplus://offline/ref=CDC41EC190BEEA226A2E062201E169A528E748AB1A1E38CD7651D3AD0361350887F048DF51jCmAE) ЖК РФ, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.  Указанные решения относятся к компетенции общего собрания собственников помещений согласно ст. 44 ЖК РФ.  При этом в силу п. 1 ст. 46 ЖК РФ нижеперечисленные решения общего собрания собственников помещений в МКД должны приниматься 2/3 от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме:  - о выборе способа формирования фонда капитального ремонта;  - о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт;  - о выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;  Решения общего собрания собственников помещений оформляются протоколами.   * + 1. **Инициация общего собрания собственников помещений в МКД в форме ОЧНОГО голосования.**   Инициатором общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее — МКД) может быть любое физическое или юридическое лицо, обладающее правом собственности на помещение либо часть помещения в данном МКД, либо действующее по доверенности от лица собственника. Таким образом, инициатором общего собрания может быть: физическое лицо (собственник-жилец), юридическое лицо (собственник-организация, муниципальное образование) либо их доверенное лицо (физическое или юридическое).  Согласно части 4 статьи 45 ЖК РФ, собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, 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 многоквартирном доме 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, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.  Согласно части 5 статьи 45 ЖК РФ, 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 (очное 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.  На общем собрании собственников помещений фактически голосуют доли в праве собственности на общее имущество, а не лица, которым они принадлежат. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в таком доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме. Доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, определяется, отношением площади принадлежащей собственнику помещения к общей площади жилого дома.  **2. Проведение общего собрания собственников помещений в МКД в форме ОЧНОГО голосования**.  В указанные в сообщении дату и время о проведении общего собрания собственников в форме очного голосования, проводится процедура общего собрания посредством одновременного присутствия собственников помещений в МКД и представителей собственников в месте, также указанном в сообщении.  Собственники голосуют по каждому вопросу повестки дня тремя вариантами решений: «ЗА», «ПРОТИВ» и «ВОЗДЕРЖАЛСЯ».  Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.  В протоколе по каждому вопросу повестки дня указываются суммарные решения по трём вариантам, указанным выше.  После проведения подсчёта голосов общего собрания собственников помещений в МКД в протоколе выполняются записи о следующем:   1. наличие/отсутствие кворума общего собрания собственников; 2. информация о решениях общего собрания, включающая в себя пояснения того, по каким вопросам приняты решения «ЗА», «ПРОТИВ» или «ВОЗДЕРЖАЛСЯ» большинством голосов, а также — по каким вопросам решения не были приняты ввиду отсутствия кворума, если таковое имело место быть. 3. Протокол подписывает председатель, секретарь собрания и счетная комиссия при этом участники общего собрания по собственной инициативе могут скрепить результаты голосования своими подписями.    * 1. **Уведомление собственников о результатах общего собрания в форме ОЧНОГО голосования.**   В соответствии с частью 3 статьи 46 ЖК РФ, 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 созвано 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.  В соответствии с частью 1 статьи 47 ЖК 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 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).  **4. Инициация общего собрания собственников помещений в МКД в форме ЗАОЧНОГО голосования.**  Данный этап полностью соответствует по содержанию этапу № 1 с единственной разницей в том, что в сообщении о проведении общего собрания указывается иная форма проведения общего собрания – заочная.  Кроме того, повестка дня общего собрания в форме заочного голосования должна полностью соответствовать или быть идентичной повестке дня общего собрания, проводившегося в форме очного голосования. Данное условие регламентируется статьей 47 ЖК РФ.  **5. Проведение голосования собственников на общем собрании в форме ЗАОЧНОГО.**  Участие в общем собрании собственников в форме заочного голосования заключается в оформлении и передаче в место, указанное в сообщении о проведении общего собрания, письменного решения собственника (бюллетеня/листа голосования собственника).  В соответствии с частью 2 статьи 47 ЖК РФ, 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 соответствии с частью 3 статьи 47 ЖК РФ, в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:   1. сведения о лице, участвующем в голосовании Ф.И.О., а также дата рождения (т.к. голосовать имеет право только правоспособный – т.е. совершеннолетний собственник), за несовершеннолетнего голосует либо родитель, либо официальный опекун, либо представитель по доверенности, копия доверенности требуется прилагать к листу решения. 2. сведение о документе на право собственности – как гарантия того, что человек является собственником именно данного помещения или его части. Существует два характерных случая владения помещением: единоличное и общее (долевое) владение. В первом случае помещением владеет единственный собственник при возможности проживания и других людей в данном помещении, но только на праве регистрации («по-старому», прописки). Во втором случае помещением владеют несколько человек, осуществляя это владение либо в равных, либо в неравных долях. Информация о типе владения и о распределении долей имеется в правоустанавливающих документах на данное жилое или нежилое помещение. 3. площадь помещения, находящаяся во владении у данного собственника, согласно документу на право собственности, а также – доля прав собственности на помещение (единоличное право либо часть (1/2, 1/3, … доли) 4. Повестка дня   В части голосования указываются вопросы повестки дня, указываются уже с полем для голосования и с конкретными формулировками – «за», «против», «воздержался».  **6. Проведение подсчёта голосов собственников общего собрания в форме заочного голосования.**  Подсчёт голосов собственников производится в месте, дату и время, указанные в сообщении о проведении общего собрания в форме заочного голосования. Результаты подсчёта голосов собственников оформляются протоколом.  **7. Уведомление собственников о результатах общего собрания в форме ЗАОЧНОГО голосования**  В соответствии с частью 3 статьи 46 ЖК РФ, 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 созвано 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. |