**Алгоритм проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, формирующем фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, включенном в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме**

В тех многоквартирных домах, собственники помещений которых формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора – некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Мурманской области» в соответствии с ч. 1 ст. 182 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в объеме и в сроки, предусмотренные региональной программой капитального ремонта.

В целях реализации региональной программы капитального ремонта, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта органы государственной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления утверждают краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

В соответствии со ст. 189 ЖК РФ проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Такое решение собственники помещений вправе принять в любое время по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, регионального оператора либо по собственной инициативе. Не менее чем за шесть месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, региональный оператор представляет собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и работ, их стоимости, о порядке и источниках финансирования капитального ремонта общего имущества и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения предложений от регионального оператора, обязаны рассмотреть указанные предложения и принять решение на общем собрании в соответствии с ч. 5 ст. 189 ЖК РФ.

При формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть утверждены:

1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;

2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Согласно ч. 2 ст. 45 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников. В соответствии с ст. 44.1 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться посредством:

1) очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);

2) заочного голосования (опросным путем);

3) очно-заочного голосования.

При этом собственник, по инициативе которого созывается общее собрание, согласно ч. 4 ст. 45 ЖК РФ 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.

В случае, если в многоквартирном доме находятся объекты недвижимого имущества (жилищного и нежилого фонда), принадлежащие муниципальному образованию город Мурманск, инициатор общего собрания в соответствии с ч. 4 ст. 45 ЖК РФ обязан уведомить собственника муниципальных помещений в установленный законом срок по адресу: 183038, г. Мурманск, пр. Ленина, д. 75 заказным письмом. Сведения о наличии муниципальной собственности в многоквартирном доме Вы можете получить в комитете имущественных отношений города Мурманска, расположенном по адресу: 183038, г. Мурманск, ул. Комсомольская, д. 10.

По вопросу проведения капитального ремонта в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений согласно ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ должно принять участие и проголосовать «за» не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников в многоквартирном доме.

В соответствии с ч. 1 ст. 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 указанного в ч. 3 ст. 45 ЖК РФ кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений о проведении общего собрания в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования осуществляется путем заполнения решений (бюллетеней) собственниками помещений. В ходе проведения заочного голосования инициатор общего собрания или его представитель путем поквартирного обхода предоставляет собственникам помещений решения (бюллетени) и обеспечивает их передачу по адресу подведения итогов заочного голосования.

 Согласно ч. 3 ст. 47 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений (бюллетеней) собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

В соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколом в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства (Приказ Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр.). Протокол общего собрания составляется в письменной форме, подписывается лицом, председательствующим на общем собрании, секретарем общего собрания, а также лицами, проводившими подсчет голосов.

В случае если вопрос об избрании лица, председательствующего на общем собрании, а также лиц, осуществляющих подсчет голосов, включен в повестку дня общего собрания, и принято решение об отклонении предложенных кандидатур, протокол общего собрания подписывается инициатором проведенного общего собрания.

Подлинники решений (бюллетеней) и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, а при непосредственном способе управления многоквартирным домом в орган государственного жилищного надзора не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива в течение пяти дней с момента получения подлинников решений (бюллетеней) и протокола общего собрания собственников помещений обязаны направить подлинники указанных решений (бюллетеней) и протокола в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет.

Также решения общего собрания собственников помещений не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений доводятся инициатором общего собрания до сведения собственников помещений путем размещения информации в общедоступных местах, а также направляются собственнику муниципальных жилых и нежилых помещений города Мурманска заказным письмом или под роспись.