**Алгоритм проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу проведения 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 собственников помещений в данном доме. 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, расположенном на территории муниципального образования города Мурманск, 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-т Ленина, д. 75, заказным письмом или под роспись.

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. 1 ст. 46 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 листов решений собственниками помещений. В ходе проведения заочного голосования инициатор общего собрания или его представитель путем поквартирного обхода предоставляет собственникам помещений листы решений и обеспечивает их передачу по адресу подсчета итогов заочного голосования.

Согласно ч. 3 ст. 47 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 собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколом общего собрания в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.12.2015 № 937/пр. и являются обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме. В соответствии с ч. 1 ст. 46 копии решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию не позднее, чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Также решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме и итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.