**Инструкция. Удалите перед распечаткой.**

# Конструктор бланка решений

## Скопируйте файл перед началом работы с ним

Бланк решений (бюллетень) — самый важный документ в общем собрании собственников по капитальному ремонту. Цель самостоятельного проведения общего собрания — взять капитальный ремонт под контроль и добиться максимально выгодных для собственников условий.

Внимательно отнеситесь к составлению бланка, обсудите его с инициативной группой, перепроверьте несколько раз. Тщательно изучите все наши инструкции.

Перед вами шаблон-конструктор. Это означает, что вам нужно проделать с ним следующие действия:

1. Заполнить пустые графы информацией о вашем доме, собрании и предлагаемых решениях — адресом, датой, именами выдвинувшихся в совет и так далее.

2. Стереть лишние вопросы, которые вы точно не хотите ставить на голосование (список вопросов должен совпадать с повесткой, указанной в уведомлении собственников!)

3. Исправить нумерацию вопросов и подпунктов.

4. Выбрать варианты формулировок из нескольких альтернативных, предложенных нами. Ни в коем случае не оставляйте несколько вариантов ответа на вопрос одновременно — будьте внимательны!

5. Стереть все наши инструкции на жёлтом фоне и лишние пробелы из шаблона (примечания на белом фоне остаются — это часть бланка).

6. Стереть лишние разрывы страниц. Мы вставили их для удобства работы, но в окончательном бланке весь текст должен заполнять каждую страницу полностью, без пустых мест в конце и без разрывов.

7. Стереть из бланка технические идентификаторы полей вида ≤≤Имя≥≥, если вы решили не генерировать именные бланки. (См. методические рекомендации по проведению ОСС).

8. Прислать вашему районному координатору ссылку на готовый бланк и попросить проверить.

Статьей 189 ЖК РФ определено, что собственники, чьи средства находятся на счёте регионального оператора, обязаны принять решения по 3 пунктам, относящимся к капитальному ремонту:

1. Утверждение перечня услуг и (или) работ

2. Определение предельной стоимости
3. Определение уполномоченного представителя

Для оформления протокола общего собрания добавляются вопросы

4. про выбор председателя, секретаря
5. выборы счётной комиссии,
6. место информирования о результатах собрания,
7. и место хранения результатов собрания.

Все остальные вопросы не обязательны.

**РЕШЕНИЯ**

**собственника помещения по вопросам повестки дня**
**внеочередного общего собрания собственников помещений**
**(в форме очно-заочного голосования)**
**в многоквартирном доме по адресу:**

_____

Дата, время очного обсуждения вопросов повестки дня общего собрания:
«____»_____ 2023 г., ___ час. ___ мин.

Решения в письменной форме собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, могут передаваться

_____.
*Место, адрес, указанные в сообщении о проведении собрания*

Окончание приема решений собственников:

«___»_____2023 г. до ____ час. ___ мин.

**Инструкция. Удалите перед распечаткой.**

Для больше открытости процедуры голосования можете включить следующее положение о возможности присутствовать при подсчете голосов, указав время и место. Это официально не требуется и не регламентируется, поэтому не бойтесь, что в случае непредвиденных обстоятельств время и место нельзя будет изменить.

Каждый собственник помещения в многоквартирном доме имеет право присутствовать при подсчете голосов, который состоится

«__» _____ 2023 г. в ____ час. ___ мин.

_____.
*Место, адрес, подсчёта голосов*

**Сведения о лице, участвующем в голосовании:**

Собственник жилого (нежилого) помещения № ____

_____
*Фамилия, имя, отчество гражданина, наименование и ОГРН юридического лица*

Общая площадь жилого (нежилого) помещения № _____ — _____ кв. м.

Доля собственника в праве собственности на помещение _____ (в долях или %).

**Сведения о документе, подтверждающем право собственности** лица, участвующего в голосовании, на помещение в многоквартирном доме:

_____

**Количество голосов, которым обладает собственник на общем собрании**: _____

*Согласно ч. 3 ст. 48 ЖК РФ «Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме». В целях данного голосования каждый собственник наделяется количеством голосов, равным принадлежащей ему площади (или принадлежащей ему доли в площади) в квадратных метрах, умноженной на 100. В процессе подсчета голосов общая площадь всех помещений будет умножена на 100 и принята за 100% голосов.*

**Сведения о представителе собственника помещения**: _____

*Заполняется, если за собственника голосует представитель* *Фамилия, имя, отчество, наименование*

_____

*представителя собственника, сведения о доверенности на голосование (доверенность или копия доверенности прикладываются к решению)*

## ВОПРОСЫ, ПОСТАВЛЕННЫЕ НА ГОЛОСОВАНИЕ, И РЕШЕНИЯ СОБСТВЕННИКА

**Внимание!**

**Пожалуйста, поставьте свою подпись в выделенном поле, соответствующем принятому Вами решению, поставьте прочерк в двух других вариантах.**

По каждому вопросу решение принимается путем выбора только одного из вариантов: «за», «против» или «воздержался». Решение, принятое с нарушением этого требования, не будет учитываться (ч. 6 ст. 48 ЖК РФ).

**Вопрос 1.**

**Избрание председателя общего собрания, секретаря общего собрания.**

**ПРЕДЛОЖЕНО:**
Избрать председателем общего собрания_____,
секретарем общего собрания _____.

| ЗА | ПРОТИВ | ВОЗДЕРЖАЛСЯ |
|---|---|---|
| _____ (подпись) | _____ (подпись) | _____ (подпись) |

**Инструкция. Удалите перед распечаткой.**

Выбрать секретаря, председателя и счётную комиссию формально необходимо. Они выбираются только для данного собрания и ни на что потом не влияют.

Впечатайте предлагаемые имена председателя, секретаря и счётной комиссии сразу.

В счётной комиссии должно быть не менее трёх человек.

**Вопрос 2.**

**Избрание лиц для подсчета голосов, поданных по вопросам, поставленным на голосование.**

**ПРЕДЛОЖЕНО:**
Избрать для подсчета голосов, поданных по вопросам, поставленным на голосование, следующий список лиц:
1)_____,
2)_____,
3)_____.

| ЗА | ПРОТИВ | ВОЗДЕРЖАЛСЯ |
|---|---|---|
| _____ | _____ | _____ |

| | | |
|---|---|---|
| (подпись) | (подпись) | (подпись) |

**Вопрос 3.**

**Утверждение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту и сроков проведения капитального ремонта**

**ПРЕДЛОЖЕНО:**

**Инструкция. Удалите перед распечаткой.**

Перечень возможных услуг и (или) работ по капитальному ремонту делится на три части:

1. Включённые в региональную программу на 2018–2020 — они отмечены одной звёздочкой (*) в предложении Фонда капитального ремонта по вашему дому на сайте: http://repair.mos.ru/short/

   Их нужно обязательно включить в бланк решений и поставить на голосование. Вы можете проголосовать за их проведение или перенос.

2. Включённые в региональную программу на более поздний период, отмеченные двумя звёздочками (**) в предложении ФКР.

   Их не обязательно, но можно включить в бланк решений и проголосовать за их проведение.

3. Не включённые в предложение ФКР, но перечисленные в постановлении Правительства Москвы 833-ПП от 29.12.2014.

   Их можно включить в бланк решений и проголосовать за их проведение.

Скопируйте шаблон данного вопроса и решений для каждого вида работ, заполните вид работ.

При этом собственники принимают решение, что конкретный перечень внутри каждого вида работ может быть дополнен, если это необходимо. Например, вы можете вписать в соответствующие пункты «гидроизоляция стен подвала», «частичная замена мауэрлата», «устройство циркуляционной сети»,
«замена ВРУ» и другие конкретные работы, которые могут не входить в стандартный проект, а вам точно необходимы. Здесь вам пригодится совет строителей, сантехников, электриков и специалистов по ЖКХ и могут помочь наши методические рекомендации по оценке систем дома:
Ссылка

Сотрите слова «в том числе» и место для дополнений, если дополнений нет.

Обратите внимание, что в предложенную нами формулировку в части разработки проектно-сметной документации (ПСД) добавлена конкретизация требований к разработке ПСД и необходимость согласования результатов обследования (технического заключения) вашего дома с собственниками. По умолчанию вы не будете участвовать в разработке и утверждении ПСД, приемка ПСД отвечает только за выплату денег проектировщику и может быть оплачена после заключения договора на работы.

Не забудьте заполнить дату начала капитального ремонта.

3.1. Провести разработку проектной документации на основании технического заключения, согласованного с уполномоченным представителем собственников.

| ЗА | ПРОТИВ | ВОЗДЕРЖАЛСЯ |
|---|---|---|
| _____ (подпись) | _____ (подпись) | _____ (подпись) |

**Инструкция. Удалите перед распечаткой.**

Экспертиза проектной документации  является одним из видов работ, включенных в минимальный перечень в 833-ПП (п. 14 приложения), поэтому на неё должен быть заключен отдельный договор и оплата должна быть проведена исключительно на основании приемки жителями по ч. 2 ст 190 ЖК РФ.

Включите этот пункт, чтобы приёмка этих работ осуществлялась с участием представителя собственников. Стандартный бланк решений не предусматривает такого пункта, и собственники обычно на этом этапе не привлекаются.

3.2. Провести экспертизу проектной документации.

| ЗА | ПРОТИВ | ВОЗДЕРЖАЛСЯ |
|---|---|---|
| _____ (подпись) | _____ (подпись) | _____ (подпись) |

**Инструкция. Удалите перед распечаткой.**

Авторский надзор определён в 833-ПП (п. 14 приложения) только для объектов культурного наследия.

На авторский надзор должен быть заключен отдельный договор, и оплата должна быть проведена исключительно на основании приемки жителями по ч. 2 ст 190 ЖК РФ.

Включите этот пункт, чтобы приёмка этих работ осуществлялась с участием представителя собственника. Стандартный бланк решений не предусматривает такого пункта и собственники обычно на этом этапе не привлекаются.

3.3. Утвердить осуществление авторского надзора за проведением работ по сохранению объекта культурного наследия.

| ЗА | ПРОТИВ | ВОЗДЕРЖАЛСЯ |
|---|---|---|
| _____ (подпись) | _____ (подпись) | _____ (подпись) |

**Инструкция. Удалите перед распечаткой.**

Выберете по каждому виду работ только один вариант решения из двух — провести или перенести!

Лучше не использовать формулировку «отказаться» и не ставить на голосование те работы, против которых может проголосовать значительное количество жителей, в результате чего не будет набрано ⅔ голосов за проведение данных работ. Причина в том, что дальнейший механизм действий собственников и ФКР в случае отказа от работ не определен в ст. 168 ЖК РФ и неизвестно, смогут ли эти работы быть проведены в будущем.

Вариант 1. Провести

3.N. Провести _____наименование работы_____, в том числе _____дополнительно_____, со сроком начала проведения работы не позднее XX.XX.XXXX, но не ранее выполнения услуги по разработке проектной документации и принятия данной услуги уполномоченным в порядке ч 2 ст 190 ЖК РФ.

| ЗА | ПРОТИВ | ВОЗДЕРЖАЛСЯ |
|---|---|---|
| _____ (подпись) | _____ (подпись) | _____ (подпись) |

**Инструкция. Удалите перед распечаткой.**

Выберете вариант переноса, если хотите перенести какие-то виды работ на более поздний период.

Мы рекомендуем очень внимательно отнестись к принятию решения по поводу работ по системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, теплоснабжения и канализации.

Такие работы нецелесообразно выполнять фрагментарно, кусками. Вероятность аварий возрастёт, вы потеряете возможность провести качественную полную замену данных систем за счёт фонда капитального ремонта.

Для принятия решения о работах по стоякам предварительно оцените, какой процент собственников квартир согласен на замену труб прямо сейчас и готовы ли они предоставить доступ в свои квартиры, предпочитают подождать (например, потому что недавно сделали

ремонт в квартире) или просто не пустят рабочих в своё помещение. Если ни по одному стояку нет полного доступа с первого по последний этаж, то проводить работы нет смысла.

Для принятия решения о работах по магистралям (которые проходят в подвалах) нужно оценить готовность собственников и арендаторов к ремонту коммуникаций в их помещениях и допуску в них рабочих. Если нет уверенности, что доступ будет предоставлен, возможно, работы лучше отложить на основании ст. 168 ЖК РФ ч. 4.

> Внесение в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации изменений, **предусматривающих перенос** установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме **на более поздний период**, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется **при наличии соответствующего решения общего собрания** собственников помещений в многоквартирном доме...

Вариант 2. Перенести

3.N. Перенести _____ наименование работ _____, включая разработку проектной документации, на 2027 год.

| **ЗА** | **ПРОТИВ** | **ВОЗДЕРЖАЛСЯ** |
|---|---|---|
| _____ (подпись) | _____ (подпись) | _____ (подпись) |

**Инструкция. Удалите перед распечаткой.**

Осуществление строительного контроля является одним из видов работ, включенных в минимальный перечень в 833-ПП (п. 14 приложения), поэтому на неё должен быть заключен отдельный договор и оплата должна быть проведена исключительно на основании приемки жителями по ч. 2 ст 190 ЖК РФ.

Включите этот пункт, чтобы приёмка этих работ осуществлялась с участием представителя собственника. Стандартный бланк решений не предусматривает такого пункта и собственники обычно на этом этапе не привлекаются.

3.N. Утвердить осуществление строительного контроля над проводимыми работами по капитальному ремонту.

| **ЗА** | **ПРОТИВ** | **ВОЗДЕРЖАЛСЯ** |
|---|---|---|
| _____ (подпись) | _____ (подпись) | _____ (подпись) |

**Инструкция. Удалите перед распечаткой.**

Создав по одному вопросу на каждый предложенный вид работ, проверьте, что правильно их пронумеровали (как подпункты вопроса 3 — 3.1, 3.2... ), поставили даты, вписали дополнения или стёрли соответствующие слова и графы, если дополнений нет.

Переходите к заключительному блоку вопросов в вопросе 3 — про дополнительные работы.

**Инструкция. Удалите перед распечаткой.**

Используйте данный вариант решения, если вы хотите, чтобы в капитальный ремонт были включены работы, необходимые по оценке проектировщика, в том числе те, которые не вошли в предложение ФКР и были поставлены вами на голосование в предыдущих пунктах.

Полный перечень работ, которые могут быть проведены в рамках капитального ремонта, есть в [в постановлении Правительства Москвы 833-ПП] от 29.12.2014 и в нашей методичке по оценке систем:
ссылка

Проверить, какие работы по вашему дому запланированы на более поздний период, можно на сайте региональной программы ФКР:
http://repair.mos.ru/

Вариант 1. Запросить дополнительные работы

3.N. Провести работы по капитальному ремонту инженерных систем и (или) конструктивных элементов, и (или) иных объектов общего имущества в многоквартирном доме, проведение которых предусмотрено региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы в период после 2023–2026 года, в более ранний срок, чем предусмотрен региональной программой, в случае установления в процессе разработки проектной документации на проведение капитального ремонта факта достижения установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности эксплуатации инженерных систем и (или) конструктивных элементов, и (или) иных объектов общего имущества в многоквартирном доме по согласованию с уполномоченным представителем собственников.

| **ЗА** | **ПРОТИВ** | **ВОЗДЕРЖАЛСЯ** |
|---|---|---|
| _____ | _____ | _____ |
| (подпись) | (подпись) | (подпись) |

**Инструкция. Удалите перед распечаткой.**

Если вы не хотите, чтобы ФКР по своей инициативе включал в капитальный ремонт другие работы, которые не упомянуты в предложении, можно убрать этот вопрос целиком или для надёжности использовать:

Вариант 2. Отказаться от проведения сейчас других видов работ

3.N. Отказаться от проведения в более ранний срок, чем предусмотрен региональной программой капитального ремонта, работ по капитальному ремонту, в том числе и разработки проектной документации на работы по капитальному ремонту инженерных

систем и (или)конструктивных элементов, и (или) иных объектов общего имущества в многоквартирном доме, проведение которых предусмотрено Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы на 2026-2044 годы.

| **ЗА** | **ПРОТИВ** | **ВОЗДЕРЖАЛСЯ** |
|---|---|---|
| _____ (подпись) | _____ (подпись) | _____ (подпись) |

**Инструкция. Удалите перед распечаткой.**

Проверьте нумерацию подпунктов вопроса 3.

**Вопрос 4**.

**Утверждение предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту.**

**Инструкция. Удалите перед распечаткой.**

Статья 189 ЖК РФ, пункт 5:

> В случае 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 определены или утверждены:
> …
> 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, определенной в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 190 настоящего Кодекса.

Чтобы не утверждать то, что пока не определено, мы предлагаем нашу формулировку ответа, которая поручает утверждение вашему уполномоченному. Таким образом, когда ФКР проведёт окончательные расчёты, он обязан будет предварительно получить ваше согласие с предложенными сметами. В противном случае на практике это происходит без участия собственников, вас ставят перед фактом и вы уже никак не можете повлиять на стоимость работ.

**ПРЕДЛОЖЕНО:**
Утвердить, что формирование предельно допустимой сметы расходов на проведение капитального ремонта должно быть произведено на основании разработанной проектной документации по утверждённому на общем собрании собственников перечню услуг/работ по капитальному ремонту.

Утвердить предельно допустимую стоимость услуг и работ по капитальному ремонту (с учетом уменьшения сметной стоимости на сметную стоимость возвратных материалов), исходя из предельной стоимости услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, определенной постановлением Правительства Москвы в соответствии с частью 4 ст. 190 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Поручить утверждение предельно допустимой сметы расходов на оказание услуг, выполнение работ по капитальному ремонту лицу, уполномоченному от имени всех собственников помещений участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты, а также взаимодействовать с Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы по вопросам проведения капитального ремонта.

| **ЗА** | **ПРОТИВ** | **ВОЗДЕРЖАЛСЯ** |
|---|---|---|
| _____ (подпись) | _____ (подпись) | _____ (подпись) |

**Вопрос 5.**

**Утверждение источников финансирования капитального ремонта**

**ПРЕДЛОЖЕНО:**

**Инструкция. Удалите перед распечаткой.**

Теоретически существует два возможных источника оплаты капитального ремонта:

1. За счёт ваших собственных средств — ежемесячных взносов, которые вы уже выплатили и которые будете выплачивать за данный капитальный ремонт ещё лет десять-двадцать.
2. За счёт «средств бывшего наймодателя», то есть за бюджетные деньги, если выполняются определённые условия. А ваши взносы продолжат копиться на оплату следующего капитального ремонта.

На практике чиновники очень не хотят, чтобы ремонт оплачивался из бюджета, и будут всячески вам мешать: не принимать протокол, придираться к документам, вплоть до оспаривания ОСС в суде. Вам нужно обдумать, готовы ли вы бороться за бюджетное финансирование, и выбрать один из вариантов:

Вариант 1. Оплатить ремонт из своих прошлых и будущих взносов в ФКР

Утвердить, что источником финансирования капитального ремонта являются средства фонда капитального ремонта, сформированные на счете Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы за счет уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме взносов на капитальный ремонт, а в случае их недостаточности - средства Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы, полученные за счет взносов на капитальный ремонт собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете Фонда, иные не запрещенные законом средства, привлекаемые Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы в целях проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

| **ЗА** | **ПРОТИВ** | **ВОЗДЕРЖАЛСЯ** |
|---|---|---|
| _____ (подпись) | _____ (подпись) | _____ (подпись) |

**Инструкция. Удалите перед распечаткой.**

Формулировка «иные не запрещенные законом средства» вызывает некоторые подозрения.

Это не может быть кредит, взятый от лица дома, так как для этого нужно отдельное решение собственников, согласно п. 1.2. ст. 44 ЖК РФ. Возможно, это пени или субсидии. Если у вас есть опасения, можете убрать эти конкретные слова из формулировки.

**Инструкция. Удалите перед распечаткой.**

До 2014 года капитальный ремонт производился за счет средств бюджета.  А также собственники в суде добивались проведения капитального ремонта за счет средств бывшего наймодателя по статье 16 «Закона о приватизации...».

При введении поправок в ЖК в 2012 году были приняты поправки, регламентирующие **сбор средств с собственников** на проведение капитального ремонта, специальный счет, счет регионального оператора, саму деятельность регионального оператора и формирование региональной программы капитального ремонта. (ЖК РФ Раздел IX. Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Главы 15-18 можно считать ключевыми)

Критерием включения в региональную программу в первую очередь было как раз отсутствие капитального ремонта на момент приватизации первого жилого помещения (п.3 ст 168 ЖК в старой редакции).

Порядок финансирования за счёт собственника прописан в ЖК, главы 15-18. А порядок финансирования за счёт средств бывшего наймодателя (то есть, не ваших) прописан не был вплоть до появления поправок в ЖК от 20.12.2017 на основании решения Конституционного суда. Статья 190.1 определила порядок проведения капитального ремонта за счет бывшего наймодателя.

Нормативно-правовые акты (НПА) субъектов РФ, в частности города Москвы, и муниципальные правовые акты , принятие которых предусмотрено ст. 190.1, ещё не приняты. Их должны принять не позднее 20.06.2018.

Таким образом, решение провести капитальный ремонт за счёт средств бывшего наймодателя совершенно корректно. Самое плохое, что может случиться при использовании такой формулировки, — ваш ремонт будет перенесён на 2019 год до принятия новых НПА и прояснения порядка финансирования, или будет проведён за ваш счёт. Вы ничего не теряете по сравнению с использованием формулировки с согласием провести его за свой счёт.

Вариант 2. Оплатить ремонт за счёт бывшего наймодателя

Утвердить, что источником финансирования капитального ремонта в силу ч. 3. ст. 190.1 ЖК РФ, ст. 16 Закона РФ от 04.07.1991 N 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» являются средства бывшего наймодателя, которые могут представлять собой средства федерального бюджета, средства бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета (ст. 182 ЖК РФ,  ст. 191 ЖК РФ).

| **ЗА** | **ПРОТИВ** | **ВОЗДЕРЖАЛСЯ** |
|---|---|---|
| _____ | _____ | _____ |
| (подпись) | (подпись) | (подпись) |

**Вопрос 6.**

**Определение лиц, уполномоченных от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты, взаимодействовать с Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы по вопросам проведения капитального ремонта.**

**Инструкция. Удалите перед распечаткой**

.

Предельно важный вопрос — кто будет иметь право принимать работы.

Подпись любого из указанных лиц на актах приемки будет являться основанием для оплаты работ, после которой предъявлять претензии к качеству и объёмам будет очень трудно.

Ни в коем случае не давайте право такой подписи управляюшей компании (Жилищнику) или людям, которым вы не доверяете и в честности и неподкупности которых не уверены.

Самый лучший выбор — это честный юрист-строитель. Если нет такого, то честный и дотошный человек, который будет привлекать специалистов для оценки и проверять все документы, прежде чем принимать решения.

Впечтайте имена кандидатов и номера их квартир или помещений.

Вы можете назначить более одного человека — добавьте строки и таблицу голосования на каждого. Или сотрите лишние.

**ПРЕДЛОЖЕНО:**
Определить лицами, уполномоченными от имени всех собственников помещений участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты, а также взаимодействовать с Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы по вопросам проведения капитального ремонта следующих собственников помещений в многоквартирном доме:

6.1. _____

*Фамилия, имя, отчество собственника помещения, номер помещения собственника*

| **ЗА** | **ПРОТИВ** | **ВОЗДЕРЖАЛСЯ** |
|---|---|---|
| _____ (подпись) | _____ (подпись) | _____ (подпись) |

6.2_____

*Фамилия, имя, отчество собственника помещения, номер помещения собственника*

| **ЗА** | **ПРОТИВ** | **ВОЗДЕРЖАЛСЯ** |
|---|---|---|
| _____ | _____ | _____ |

| | | |
|---|---|---|
| (подпись) | (подпись) | (подпись) |

**Инструкция. Удалите перед распечаткой.**

Уполномоченным может быть не только собственник, для этого нужна отдельная формулировка — используйте её или сотрите лишнее. Заполните паспортные данные.

Вы можете назначить более одного человека — добавьте строки и таблицу голосования на каждого. Или сотрите лишние.

и следующих лиц:

6.3._____

*Фамилия, имя, отчество собственника помещения, данные документа, удостоверяющего личность*

| **ЗА** | **ПРОТИВ** | **ВОЗДЕРЖАЛСЯ** |
|---|---|---|
| _____ | _____ | _____ |
| (подпись) | (подпись) | (подпись) |

6.N._____

*Фамилия, имя, отчество собственника помещения, данные документа, удостоверяющего личность*

| **ЗА** | **ПРОТИВ** | **ВОЗДЕРЖАЛСЯ** |
|---|---|---|
| _____ | _____ | _____ |
| (подпись) | (подпись) | (подпись) |

**Инструкция. Удалите перед распечаткой.**

Проверьте нумерацию подпунктов 6 вопроса.

**Вопрос 7.**

**Определение регламента подписания актов приёмки выполненных работ (услуг) уполномоченным лицом по участию в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе по подписанию соответствующих актов, а также взаимодействию с Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы по вопросам проведения капитального ремонта (далее – в порядке п. 3 ч. 5 ст. 189 ЖК РФ)**

**Инструкция. Удалите перед распечаткой.**

По нашему опыту, на уполномоченное лицо может оказываться давление (постоянные звонки, визиты, угрозы, манипуляция), его могут подкупить (например, предложить сделать ремонт в квартире).

Мы предлагаем принять регламент подписания актов. Эта формальная процедура, задействующая совет дома, спасёт уполномоченное лицо от давления, собственников от возможных злоупотреблений и подделки актов.

Этот пункт предусматривает существование функционирующего совета дома или его формирования далее в этом же бланке решений.

**ПРЕДЛОЖЕНО:**
Определить, что уполномоченное лицо, получившее предложение подписать соответствующие акты приёмки выполненных работ (услуг) и (или) любые иные документы в рамках исполнения своих полномочий, перед подписанием обязано выполнить следующие действия:

1. Ознакомить с предлагаемым к подписанию документом членов Совета многоквартирного дома.
2. Получить согласие на подписание указанного документа от Совета многоквартирного дома. Согласие на подписание определяется методом голосования, простым большинством голосов членов Совета многоквартирного дома, и оформляется протоколом голосования.
3. Составить акт, в котором отразить наименование предлагаемого к подписанию документа, дату составления акта, дату ознакомления членов Совета многоквартирного дома с содержанием предлагаемого к подписанию документа, замечания (отсутствие замечаний) у членов Совета многоквартирного дома к предлагаемому к подписанию документу.
4. Данный акт подписывается председателем Совета многоквартирного дома.
5. Определить местом хранения протоколов голосования Совета многоквартирного дома, составленных в порядке п. 2 настоящего регламента, и актов, составленных в порядке п. 3 настоящего регламента, а также одного оригинала акта приемки выполненных работ, подписанного уполномоченным представителем собственников, место, определённое собственниками дома местом хранения протокола настоящего собрания
6. Определить, что копии протоколов голосования, составленных в порядке п. 2 настоящего регламента, и копии актов, составленных в порядке п. 3 настоящего регламента, подлежат размещению на лестничных клетках первых этажей подъездов.

| ЗА | ПРОТИВ | ВОЗДЕРЖАЛСЯ |
|---|---|---|
| _____ (подпись) | _____ (подпись) | _____ (подпись) |

**Инструкция. Удалите перед распечаткой.**

Мы настоятельно рекомендуем вам выбрать совет дома — он будет необходим для решения текущих вопросов по подъездам, дому, двору.

Даже в случае, если у вас уже есть совет, избранный предыдущим решением ОСС, мы рекомендуем избрать его в том же составе ещё раз, так как вы проводите данное ОСС в идеальном соответствии со всеми правилами и процедурами.

Впечатайте все имена и номера квартир заранее.

Членами совета могут быть только собственники.

Рекомендуем избрать в совет нечётное количество человек, чтобы избежать равного распределения голосов при голосовании, но не менее трёх человек.

Голосование проводится по каждому кандидату. Впечатайте данные и проверьте нумерацию подпунктов вопроса.

## Вопрос 8. Выборы Совета многоквартирного дома

**ПРЕДЛОЖЕНО:**

**8.1.** Избрать членом Совета многоквартирного дома собственника помещения №____,

_____

*Фамилия, имя, отчество собственника помещения*

| ЗА | ПРОТИВ | ВОЗДЕРЖАЛСЯ |
|---|---|---|
| _____ (подпись) | _____ (подпись) | _____ (подпись) |

**8.2.** Избрать членом Совета многоквартирного дома собственника помещения №____,

_____

*Фамилия, имя, отчество собственника помещения*

| ЗА | ПРОТИВ | ВОЗДЕРЖАЛСЯ |
|---|---|---|
| _____ (подпись) | _____ (подпись) | _____ (подпись) |

**8.3.** Избрать членом Совета многоквартирного дома собственника помещения №____,

_____

*Фамилия, имя, отчество собственника помещения*

| ЗА | ПРОТИВ | ВОЗДЕРЖАЛСЯ |
|---|---|---|
| _____ (подпись) | _____ (подпись) | _____ (подпись) |

**Вопрос 9.**

**Выборы Председателя Совета многоквартирного дома**

**Инструкция. Удалите перед распечаткой.**

Председателем совета может быть избран только член совета многоквартирного дома, согласно ЖК РФ, ст. 161.1

> 6. Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома.

Поэтому укажите одну из кандидатур, указанных в предыдущем вопросе. Если хотите, можете добавить в предложение по этому вопросу альтернативные кандидатуры (тоже исключительно из тех, что предложены в члены совета выше), добавить таблицу голосования по каждому и предоставить возможность выбирать председателя собственникам.

**ПРЕДЛОЖЕНО:**
Избрать председателем Совета многоквартирного дома собственника помещения №___,

_____

*Фамилия, имя, отчество собственника помещения*

| ЗА | ПРОТИВ | ВОЗДЕРЖАЛСЯ |
|---|---|---|
| _____ (подпись) | _____ (подпись) | _____ (подпись) |

**Вопрос 10.**

**Определение помещения в многоквартирном доме, доступного для всех собственников помещений, для размещения уведомлений о проведении общих собраний, для размещения сообщений о решениях, принятых общим собранием, и итогов голосования**

**Инструкция. Удалите перед распечаткой.**

Это очень важный пункт и важна его конкретная формулировка, включающая «для размещения уведомлений о проведении общих собраний».

Она даст вам возможность в будущем оповещать об общих собраниях простым объявлением, а не раздавая уведомления под личную подпись и заказными письмами.

**ПРЕДЛОЖЕНО:**
Определить, что уведомления о проведении общих собраний, сообщения о решениях, принятых общим собранием, и итоги голосования размещаются в помещениях общего пользования в многоквартирном доме: на информационных стендах в подъезде

(подъездах), в случае отсутствия стенда – на лестничных клетках первых этажей подъездов.

| **ЗА** | **ПРОТИВ** | **ВОЗДЕРЖАЛСЯ** |
|---|---|---|
| _____ | _____ | _____ |
| (подпись) | (подпись) | (подпись) |

**Вопрос 11.**

**Определение места хранения копии протокола общего собрания собственников помещений, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.**

**Инструкция. Удалите перед распечаткой.**

В силу изменений в ст. 46 ЖК РФ оригинал протокола и решений подлежит передаче в управляющую организацию и далее в Мосжилинспекцию.

> Подлинники решений 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.

По нашему опыту, оригиналы протоколов и решений могут там «потеряться».

Поэтому настоятельно рекомендуем сразу раздавать и собирать по два оригинала бланка решений на каждого собственника, и хранить второй набор оригиналов решений и протокола у себя.

Местом хранения назначьте, например, квартиру председателя совета — это ни к чему не обязывает, никто не будет приходить к вам домой.

**ПРЕДЛОЖЕНО:**
Определить, что оригинал протокола и решений ОСС заполняются в двух экземплярах, каждому из которых присваивается номер экземпляра, первый из которых направляется в управляющую организацию (согласно ч. 1 ст. 46 ЖК РФ), а второй экземпляр и копия первого экземпляра хранятся совместно со вторыми экземплярами решений собственников в следующем месте хранения:

_____

Мною подписано собственноручно:
Собственник помещения или представитель собственника помещения (доверенность, копия доверенности прилагается)

_____ _____

*Подпись* *Фамилия, имя, отчество голосовавшего лица*

«___» _____ 2023 г.

Настоящее решение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

**Инструкция. Удалите перед распечаткой.**

— Проверьте нумерацию всех вопросов и их подпунктов в бланке.

— Проверьте их соответствие нумерации и составу пунктов в повестке в уведомлении.

— Проверьте, что впечатали все необходимые заранее известные данные.

— Проверьте, что не оставили нигде двух альтернативных формулировок решения одновременно.

— Удалите все лишние разрывы страниц и пробелы — текст должен идти непрерывно.

— Ещё раз перечитайте все инструкции и удалите их в последний момент.

Поздравляем, вы составили самый важный документ общего собрания собственников!