**Решение общего собрания собственников по вопросу о предельно допустимой стоимости услуг по капремонту общего имущества в МКД принимается не менее 2/3 всех голосов**

Общее собрание собственников (далее ОСС) может утвердить предельно допустимую стоимость услуг / работ по капремонту общего имущества в МКД только в том случае, если "за" данную стоимость проголосовало квалифицированное большинство – не менее чем 2/3 всех голосов. Правовая позиция подтверждена тройкой судей СКЭС ВС РФ при рассмотрении спора между банком (где был открыт спецсчет для формирования фонда капремонта) и ЖСК (владельцем спецсчета):

* ЖСК представил в банк платежное поручение для перечисления со спецсчета около 2 млн рублей в адрес подрядчика в счет оплаты аванса на проведение работ по капремонту;
* к платежному поручению ЖСК приложил копии протокола ОСС и договора с этим же подрядчиком на выполнение работ по капремонту;
* банк отказался исполнять платежное поручение, потому что спорное решение ОСС о проведении капитального ремонта не соответствует требованиям, изложенным в [п. 1 ч. 2 ст. 44](https://base.garant.ru/12138291/0add9c67393c4454d39a78904e0baac0/#block_44021), [ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса](https://base.garant.ru/12138291/363aa18e6c32ff15fa5ec3b09cbefbf6/#block_4601) ввиду отсутствия необходимого числа голосов собственников, положительно проголосовавших по вопросу о предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту (согласно протоколу в голосовании участвовали собственники 5 088,38 кв.м, в то время как для соблюдения кворума были необходимы голоса собственников 5 385,5 кв.м);
* ЖСК спорил действия банка и поначалу выиграл, – суды трех инстанций сочли, что решение по вопросу о предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капремонту общего имущества в МКД не требует квалифицированного большинства голосов собственников помещений в таком доме, поскольку не относится к вопросам, установленным [подп. 1](https://base.garant.ru/12138291/0add9c67393c4454d39a78904e0baac0/#block_44021), [1.1-1](https://base.garant.ru/12138291/0add9c67393c4454d39a78904e0baac0/#block_442111), [1.2 -3.1](https://base.garant.ru/12138291/0add9c67393c4454d39a78904e0baac0/#block_1900043), [4.2](https://base.garant.ru/12138291/0add9c67393c4454d39a78904e0baac0/#block_440242), [4.3 ч. 2 ст. 44](https://base.garant.ru/12138291/0add9c67393c4454d39a78904e0baac0/#block_440243) ЖК РФ. При этом суды приняли во внимание, что при утверждении сметы стоимости услуг и работ по капремонту в соответствии с [п. 5.1 ст. 189 ЖК РФ](https://base.garant.ru/12138291/89f61847aabb3fde12aaa2897281285b/#block_189510) процент собственников помещений в МКД, проголосовавших "за", составил 62,99% от общего числа голосов собственников помещений, а вопрос утверждения сметы (предельно допустимой стоимости работ и (или) услуг по капитальному ремонту), в перечень вопросов, предусмотренный [п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ](https://base.garant.ru/12138291/0add9c67393c4454d39a78904e0baac0/#block_44021), решение по которым должно приниматься квалифицированным большинством голосов, не входит.

Верховный Суд РФ, отменяя эти решение и постановления, отметил следующее:

* согласно [ч. 5.1 ст. 189 ЖК РФ](https://base.garant.ru/12138291/89f61847aabb3fde12aaa2897281285b/#block_189510) в случае формирования фонда капремонта на специальном счете решением ОСС помещений в МКД о проведении капитального ремонта общего имущества в этом доме должны быть определены или утверждены, в том числе, перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту; предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту; сроки проведения капитального ремонта; источники финансирования капитального ремонта;
* по смыслу приведенной нормы все перечисленное в ее [пунктах 1-5](https://base.garant.ru/12138291/89f61847aabb3fde12aaa2897281285b/#block_189511) относится к обязательному содержанию решения ОСС помещений в МКД о проведении капремонта общего имущества;
* таким образом, определение или утверждение предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту является неотъемлемой составной частью такого решения;
* следовательно, учитывая взаимосвязанные положения [п. 1 ч. 2 ст. 44](https://base.garant.ru/12138291/0add9c67393c4454d39a78904e0baac0/#block_44021), [ч. 1 ст. 46](https://base.garant.ru/12138291/363aa18e6c32ff15fa5ec3b09cbefbf6/#block_4601), [ч. 5 1 ст. 189 ЖК РФ](https://base.garant.ru/12138291/89f61847aabb3fde12aaa2897281285b/#block_189510), решение о капремонте общего имущества в МКД, в котором должна быть определена (утверждена), кроме прочего, предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капремонту, принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД;
* в связи с этим вне зависимости от того, выносится ли решение о капитальном ремонте общего имущества в МКД на голосование общего собрания одним вопросом или же за каждый из пунктов перечня, обозначенного в [ч. 5 1 ст. 189 ЖК РФ](https://base.garant.ru/12138291/89f61847aabb3fde12aaa2897281285b/#block_189510), как это имело место в данном деле, организуется отдельное очно-заочное голосование, результаты такого голосования должны оцениваться с учетом названных требований закона;
* решение о капремонте общего имущества в МКД, а равно отдельные решения по вопросам, которые в соответствии с [ч. 5 1 ст. 189 ЖК РФ](https://base.garant.ru/12138291/89f61847aabb3fde12aaa2897281285b/#block_189510) составляют обязательное содержание решения о капитальном ремонте общего имущества в доме, не могут считаться принятыми, если за их принятие подано менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

Итог: в удовлетворении иска ЖСК было отказано ([Определение СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 23 ноября 2022 г. № 305-ЭС22-14073](https://base.garant.ru/405785077/)).