

Успешные истории капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами: опыт Москвы

Совместный проект Фонда «Институт экономики города» и
Ассоциации собственников и владельцев специальных счетов
(Москва)

Практический кейс #10

**Утепление и герметизация межпанельных швов на
фасаде, ремонт напольного покрытия и замена
наружных дверей на переходных балконах и
техническом этаже в многоквартирном доме
на улице Лухмановской в 2020 году**

Декабрь 2020 г.



Характеристика многоквартирного дома



Описание местоположения	Город Москва, Восточный АО, район Косино-Ухтомский, улица Лухмановская, дом 20
Тип здания	Типовой проект, серия И-155 24 этажа, 5 подъездов, 184 квартиры, 6 нежилых помещений
Год ввода в эксплуатацию	2007
Площадь помещений, на которую начисляются взносы на капитальный ремонт	9 016,3 м ²
Управляющая организация	ГБУ «Жилищник района Косино-Ухтомский»
Способ формирования фонда капитального ремонта	Специальный счет, владелец – управляющая организация
Сроки проведения работ по капитальному ремонту согласно региональной программе	2033-2044 гг.

Как готовилось решение о проведении капитального ремонта



Кто выступил инициатором проведения капитального ремонта?



Совет многоквартирного дома



Что стало причиной проведения капитального ремонта?



Жалобы и заявления жильцов о нарушении герметизации и промерзании межпанельных швов



Как было организовано информирование жителей о капитальном ремонте?



Информация размещалась на стендах совета дома в подъездах



Какие вопросы, помимо предусмотренных ч. 5.1 ст. 189 ЖК РФ, выносились на общее собрание собственников?



- О порядке выбора подрядной организации
- Об организации контроля за проведением работ по капитальному ремонту
- О лице, уполномоченном от имени собственников подписать договор подряда на проведение капитального ремонта



Как было организовано проведение общего собрания?



Общее собрание собственников, на котором принималось решение о проведении капитального ремонта, проводилось в очно-заочной форме в течение 27 дней

Что сделано и что предстоит сделать

1

На общем собрании принято решение о проведении капитального ремонта:

- в собрании приняло участие 78,34% собственников,
- за проведение капитального ремонта было подано 77,44% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме

2

Была выбрана подрядная организация:

- при выборе подрядной организации учитывались рекомендации собственников, проживающих в многоквартирном доме
- подрядчик выбран по результатам рассмотрения 2-х коммерческих предложений

3

Использованы средства, накопленные на специальном счете:

- затраты на проведение капитального ремонта составили 5,056 млн рублей
- на проведение капитального ремонта было израсходовано 67,5% средств сформированного фонда капитального ремонта

4

Был организован контроль за ходом работ по капитальному ремонту:

- контроль осуществляли члены совета многоквартирного дома
- контроль осуществлялся ежедневно, по итогам лицами, участвующими в контроле, составлялся перечень выявленных недостатков, который передавался представителю подрядной организации для незамедлительного устранения

5

Советом многоквартирного дома намечены работы для проведения капитального ремонта в 2021 году:

- ремонт кровли
- покраска фасада
- ремонт цоколя

Как проходил капитальный ремонт

Утепление и герметизация
межпанельных швов



Ремонт напольного
покрытия на переходных
балконах

Что способствовало успешному проведению капитального ремонта?



- **Активность собственников в ходе определения основных направлений и условий проведения капитального ремонта**

На что следует обратить внимание при организации проведения капитального ремонта?



- **Членам совета дома наладить личное общение с жителями дома для разьяснения возникающих в ходе проведения капитального ремонта вопросов**
- **Начинать с небольшого ремонта, успешное проведение и наглядные результаты которого облегчат работу совета дома по принятию решения собственниками о продолжении работ по капитальному ремонту**



Ассоциация владельцев специальных счетов оказывает содействие реализации Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы при формировании фонда капитального ремонта на специальном банковском счете

Контактная информация:

Веб-сайт: <http://jkhcontrol.ru/assotsiatsiya-vladeltsev-spetschetov/>

Телефон горячей линии: +7 495 223 48 30



Фонд «Институт экономики города» оказывает методическую помощь собственникам помещений в многоквартирных домах со специальными счетами

Контактная информация:

Веб-сайт: <http://www.urbaneeconomics.ru/>

Телефон: +7 495 363 50 47

Информационно-методические материалы доступны по ссылкам:

http://www.urbaneeconomics.ru/sites/default/files/capital_repair_iue_moscow_2018.pdf

http://www.urbaneeconomics.ru/kapremont2018Moscow_IUE

<http://www.urbaneeconomics.ru/KRkalendarIUE2019>