



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 #2
Ремонт отмостки, замена проводки в подвале и утепление стен многоквартирного дома в Орехово-Борисово в 2016-2020 гг.

Декабрь 2020 г.

Характеристика многоквартирного дома



Описание местоположения

Город Москва, Южный АО, район Орехово-Борисово, улица Ясеневая, дом 10, корп. 2

Тип здания

Панельный дом серии I-515
9 этажей, 10 подъездов,
358 квартир, 1 нежилое помещение

Год ввода в эксплуатацию

1977

Площадь помещений, на которую начисляются взносы на капитальный ремонт

17 834,5 м²

Управляющая организация

ЖСК «Эмблема»

Способ формирования фонда капитального ремонта

Специальный счет, владелец – жилищно-строительный кооператив

Сроки проведения работ по капитальному ремонту согласно региональной программе

2021-2044 гг.

Как принималось решение о проведении капитального ремонта



Что стало причиной проведения капитального ремонта

- Наступил срок проведения капитального ремонта, определенный региональной программой
- Необходимость проведения ремонта была выявлена в ходе осмотров общего имущества



Кто выступил инициатором проведения капитального ремонта

Правление жилищно-строительного кооператива «Эмблема»



Какие работы и когда решено было провести в ходе капитального ремонта

2016 г. - ремонт отмостки вокруг дома
2017 г. - замена электропроводки в подвале
2017-2020 гг. - утепление стен дома с заменой экранов лоджий



Как принималось решение о проведении капитального ремонта на общем собрании собственников

- Решения о капитальном ремонте принимались на трех общих собраниях собственников, которые проводились в форме очно-заочного голосования
- В собраниях приняли участие собственники помещений, обладающие от 70,0% - 76,4 % голосов
- За проведение капитального ремонта было подано от 67,4% до 70,05% голосов

Как решалась
проблема
недостатка
средств на
специальном
счете для
проведения
капитального
ремонта



Средства
фонда
капремонта -
16,3 млн руб.



Стоимость
капремонта -
21,5 млн руб.

Недостаток средств на специальном счете для проведения капитального ремонта

Проблема

Решение



Подрядная организация предоставила рассрочку
по оплате проведенного капитального ремонта
до 10.01.2026 года

Как было организовано взаимодействие с подрядной организацией, производившей капитальный ремонт

Договор подряда заключен по результатам рассмотрения предложений от трех организаций, специализирующихся в данном виде работ по капитальному ремонту

Представителю подрядной организации ежедневно предъявлялся перечень выявленных недостатков, которые устранялись в оговоренное время



Специалисты привлеченной организация

Работы принимались членами комиссии, сформированной из членов правления ЖСК, поэтапно Составлялся акт сдачи – приемки работ

РЕЗУЛЬТАТЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА



Как было



Как стало



Что способствовало успешному проведению капитального ремонта?

“



- Слаженная работа членов правления ЖСК
- Доверие собственников к правлению ЖСК
- Правильный выбор подрядчика

На что следует обратить внимание при организации проведения капитального ремонта?

“



- При обсуждении работ по капремонту учитывать все предложения собственников
- Договор с подрядной организацией заключать после обсуждения и принятия соответствующего решения на правлении ЖСК, предварительно проинформировав собственников о принятом решении



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.urbanecomomics.ru/>

Телефон: +7 495 363 50 47

Информационно-методические материалы доступны по ссылкам:

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

http://www.urbanecomomics.ru/kapremont2018Moscow_IUE

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