



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

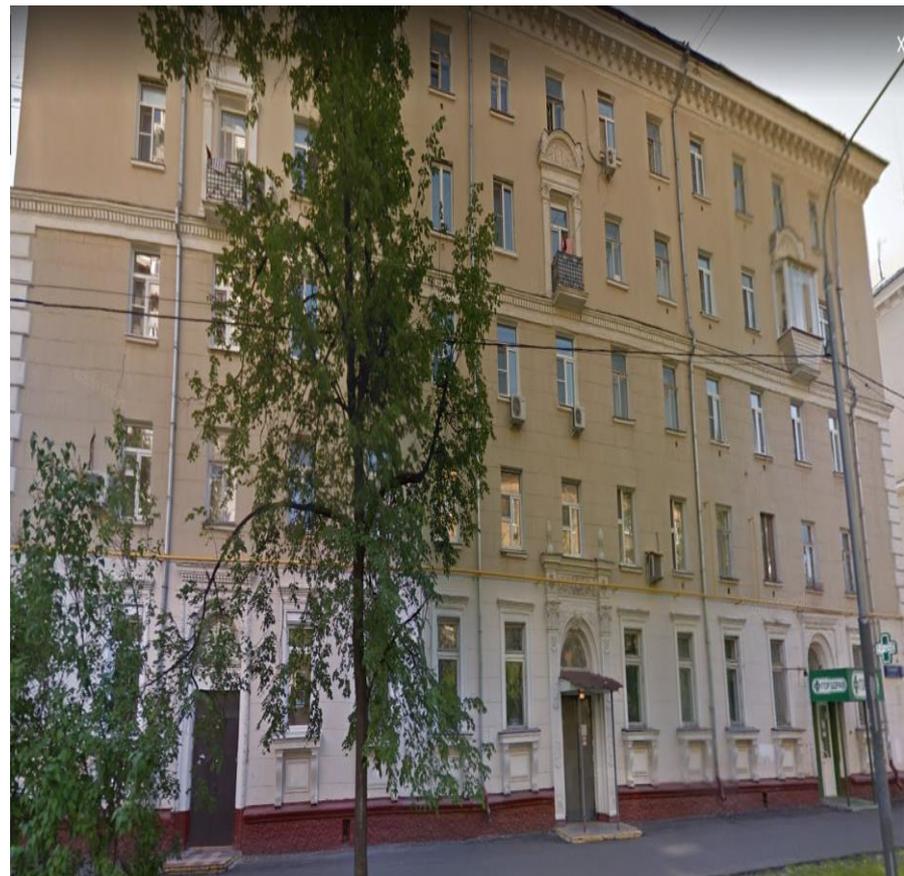
Совместный проект Фонда «Институт экономики города» и Ассоциации собственников и владельцев специальных счетов (Москва)

Практический кейс #3

Капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения и теплоснабжения, установка автоматизированного пункта управления теплоснабжением в многоквартирном доме в Восточном Измайлово в 2020 году

Декабрь 2020 г.

Характеристика многоквартирного дома



Описание местоположения	Город Москва, Восточный АО, район Восточное Измайлово
Тип здания	Кирпичное здание, 5 этажей, 3 подъезда, 32 квартиры, 4 нежилых помещения
Год ввода в эксплуатацию	1954
Площадь помещений, на которую начисляются взносы на капитальный ремонт	3 080 м ²
Управляющая организация	ГБУ «Жилищник района Восточное Измайлово»
Способ формирования фонда капитального ремонта	Специальный счет, владелец – управляющая организация
Сроки проведения работ по капитальному ремонту согласно региональной программе	2018-2041 гг.

Какие решения собственников, принятые на общем собрании, обеспечили успешность проведения капитального ремонта

№	Решения собственников	% голосов, поданных за данное решение
1	О получении кредита на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме	69,39
2	Об определении существенных условий кредитного договора	67,51
3	О выборе подрядной организации для оказания услуг, проведения работ по капитальному ремонт	69,39
4	Об определении существенных условий договора с подрядной организацией	79,01
5	Об определении лица, уполномоченного от имени собственников помещений в многоквартирном доме заключить договор с подрядной организацией	80,77
6	Об организации контроля за оказанием услуг, выполнением работ по капитальному ремонту	69,39
7	О комиссии по приемке оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту	69,39

Что убедило собственников принять решение о получении управляющей организацией кредита на капитальный ремонт

Кредитный договор от имени собственников заключает управляющая организация на условиях, утвержденных собственниками на общем собрании

Установка автоматизированного пункта управления теплоснабжением позволит уменьшить плату за тепловую энергию за счет перехода от оплаты по нормативу к оплате за реально потребленный ресурс

Возврат кредита за счет фонда капитального ремонта в течение 36 месяцев не ведет к увеличению размера взносов на капитальный ремонт



Кредит позволил использовать качественные материалы: цельнопрокатные толстостенные трубы (вместо сварных китайского производства), итальянскую запорную арматуру, биметаллические радиаторы АО «САНТЕХПРОМ»

Накопленных средств на специальном счете не хватало, несмотря на оптимизацию расходов на капитальный ремонт - снижение стоимости работ по капитальному ремонту до 4,1 млн. руб. по сравнению с 5,3 млн. руб. по расценкам ФКР города Москвы

Что способствовало успешному проведению капитального ремонта?



- ✓ **Просветительская деятельность, разъяснение собственникам на простых примерах выгоду для МКД:**
 - в открытии специального счета
 - в привлечении кредита для оплаты части работ с дальнейшим погашением за счет текущих взносов
- ✓ **Авторитет актива МКД, заслуженный в процессе расходования средств от аренды помещений на работы, не предусмотренные договором управления, реализации общедомовых проектов, таких как установка шлагбаума, оформление в общедолевую собственность земельного участка и подвала**
- ✓ **Возможность уполномоченных за капитальный ремонт затратить достаточно времени на подготовку общего собрания собственников, выбор подрядчиков, подготовку необходимой документации для проведения капитального ремонта**

Председатель
совета дома

На что следует обратить внимание при организации проведения капитального ремонта ?



- **В целях экономии средств на специальном счете:**
 - включить работы по техническому обследованию дома в смету управляющей организации по текущему содержанию и ремонту общего имущества в рамках договора управления
 - воспользоваться правом прокладывать магистрали ХВС, ГВС и ЦО по существующим местам без дорогостоящего проекта
- **Запросить в управляющей организации информацию:**
 - об основных характеристиках МКД, описание общего имущества
 - о перечне помещений/собственников, не нуждающихся в замене радиаторов или отказавшихся от замены стояков ХВС, ГВС и ЦО в квартирах
 - выписку со специального счета о сумме сформированных средств

Председатель
совета дома



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>