

# УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ - ЗАКАЗЧИК И АКТИВНЫЙ УЧАСТНИК КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

*Это история о домах, в которых управляющие организации не только не отстраняются от проведения капитального ремонта, но и занимают активную позицию, принимают на себя функции заказчика работ и контролируют выполнение капитального ремонта совместно с советом многоквартирного дома.*

Случаи, когда управляющая организация отстраняется от участия в организации капитального ремонта многоквартирных домов, независимо от того, кто отвечает за проведение ремонта – региональный оператор или собственники помещений в доме со спецсчётом, - довольно частое явление в российских городах, включая столицу.

В городе Череповце есть многоквартирные дома, управляющие которыми организации считают, что не имеют права оставаться безучастными к такому важному для каждого жилого здания событию, как капитальный ремонт, потому что он влияет на дальнейшее содержание дома, на организацию и объёмы поставок коммунальных ресурсов. В таких домах управляющие организации действуют совместно с домовым жилищным активом по организации и контролю выполнения капремонта.

**Многоквартирный дом по адресу ул. Набережная, дом 51 (фото 1).**



**Панельный многоквартирный дом  
по улице Набережная, 51  
9 этажей, 216 квартир  
Год ввода в эксплуатацию – 1976  
Управление домом осуществляет  
МУП «Водоканал»**

*Фото 1. МКД по ул. Набережная, 51. Фото ИЭГ*



Первый капитальный ремонт общего имущества в данном доме был выполнен еще в рамках программы Фонда содействия реформированию ЖКХ – во всех подъездах дома заменили лифты.

В доме работает активная инициативная группа собственников (совет многоквартирного дома) под руководством председателя (старшей по дому).



*«Если в доме нет энергичного человека, который кроме инициатив также имеет необходимые знания и хорошие нервы – ничего не будет»*

Председатель совета МКД по адресу Набережная, 51, г. Череповец

Председатель совета дома рассказала, что несмотря на большой опыт работы старшей по дому, прошла обучение в городской Службе жилищного просвещения, что дало новые знания и позволило более эффективно представлять собственников в управлении домом.

**Служба жилищного просвещения была организована мэрией Череповца для информационно-разъяснительной работы с населением по вопросам ЖКХ и жилищного законодательства, а также создания системы общественного контроля управляющих организаций, и за годы успешной работы успела помочь большому числу горожан лучше реализовывать свои полномочия по управлению домом!**



Начиная с 2013 года несколько лет собственники помещений дома платили свои взносы на капитальный ремонт на счет регионального оператора, но затем в 2018 году приняли решение об изменении способа накопления средства на капитальный ремонт дома и перечислении взносов в целях формирования фонда капитального ремонта на специальный счет. Владельцем специального счета выбрали организацию, управляющую данным домом – это МУП «Водоканал», крупнейшая коммунальная организация города, осуществляющая холодное водоснабжение и водоотведение (гарантирующая организация) в городе Череповец, которая еще и оказывает услуги управления собственникам в части домов города.



После перехода с общего счета регионального оператора на специальный счет дисциплина платежей собственников помещений в доме существенно выросла, собственники-должники погасили долги, в настоящее время обеспечивается практически полный сбор взносов на капитальный ремонт дома.

В 2020 году в доме выполнили капитальный ремонт кровли. Совет дома выбрал подрядчика по рекомендациям других домов, договор с подрядчиком заключила управляющая организация, ежедневный контроль за ходом ремонта осуществляли уполномоченные собственники и управляющая организация, результаты капитального ремонта зафиксировали также в видеоотчетах (видеороликах). Подрядчик предоставил гарантийный срок на работы по ремонту кровли 5 лет. Председатель совета дома уверена, что капитальный ремонт обошелся дому в сумму существенно меньшую, чем если бы такой ремонт проводил региональный оператор.

В июле – августе 2022 года по инициативе собственников помещений в доме провели капитальный ремонт межпанельных швов на фасадах многоквартирного дома. Жители дома жаловались на продувание квартир холодным воздухом из межпанельных швов, и обследование наружных стен с помощью тепловизора показало большие потери тепла. Снова собственники самостоятельно выбрали подрядчика и утвердили условия договора на общем собрании, а управляющая организация подписала договор.

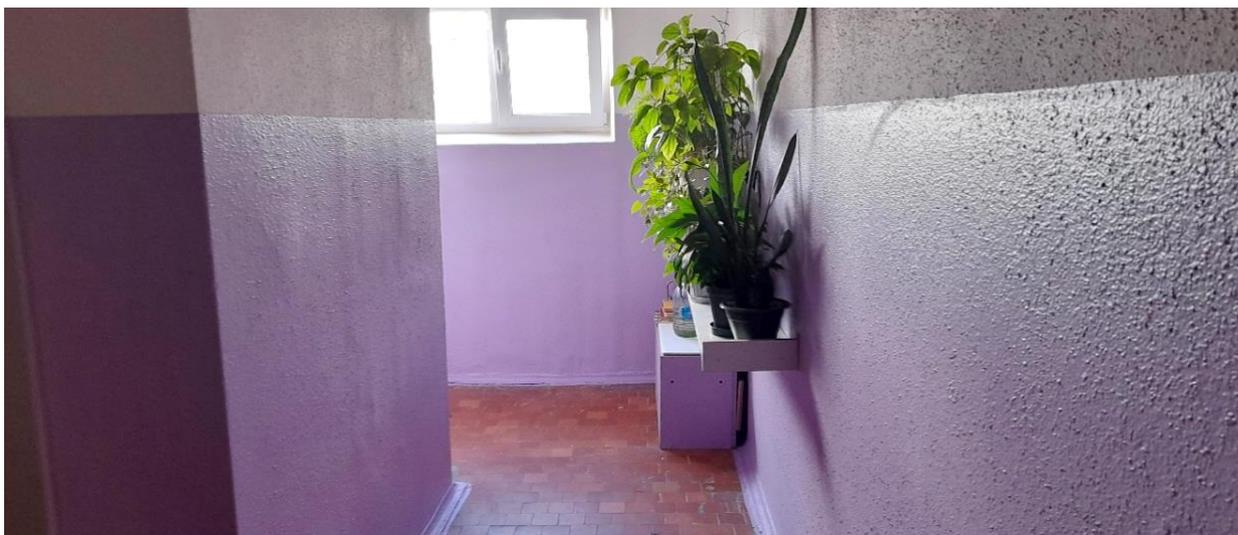


*Фото 2. МКД по ул. Набережная, 51 – герметизация межпанельных швов.  
Фото Wikimaria*

Сейчас собственники помещений в доме накапливают средства на следующий капитальный ремонт, при размере взноса 10,6 руб./кв. м в месяц на специальном счете аккумулируется около 1,5 млн руб. в год.

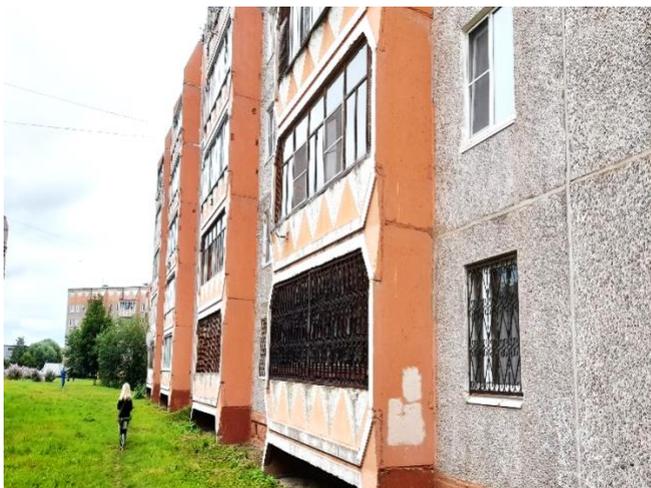
По словам председателя совета дома, собственники в доме активные, голосование посредством очно-заочной формы проведения общего собрания позволяет набирать более 2/3 необходимых голосов для принятия решений, связанных с проведением капитального ремонта. Жители дома создали группу в приложении “WhatsApp”, посредством которой получают сообщения, информацию и общаются по вопросам, которые необходимо обсудить и принять решение на общем собрании. Такой подход позволяет набирать необходимый кворум для принятия решений на собраниях.

В доме также выполнили ремонт лестничных площадок, но деньги капитального ремонта на это не тратили, провели все работы в рамках текущего ремонта.



*Фото 3. МКД по ул. Набережная, 51 – отремонтированные лестничные площадки. Фото ИЭГ*

Следующая история о доме по адресу ул. Любецкая, 13. Способ управления многоквартирным домом – управление товариществом собственников жилья, в доме создано ТСЖ «Любецкая, 13». Владельцем специального счета для аккумулирования средств на капитальный ремонт дома является данное ТСЖ, спецсчёт открыт в Сбербанке России. Управление многоквартирным домом осуществляет МУП «Теплоэнергия», основная теплоснабжающая организация города, на основании договора управления МКД, заключенного между указанными ТСЖ и управляющей организацией в 2017 году.



**Панельный многоквартирный дом по улице Любецкая, 13**  
**5 этажей, 161 квартир**  
**Год ввода в эксплуатацию – 1996**  
**Управление домом осуществляет МУП «Теплоэнергия»**

*Фото 4. МКД по ул. Любецкая, 13. Фото ИЭГ*

В июне 2022 года в доме выполнили капитальный ремонт дома – обустроили три индивидуальных тепловых пункта (ИТП) – автоматизированных узла управления внутридомовыми системами отопления и горячего водоснабжения. Также был выполнен капитальный ремонт розлива холодного водоснабжения, включая замену водомерного узла.



*Фото 5. МКД по ул. Любецкая, 13 – отремонтированный автоматизированный узел управления внутридомовыми системами горячего водоснабжения и отопления в подвале дома. Фото ИЭГ*

Подрядчика для установки автоматизированных узлов управления внутридомовыми системами отопления и горячего водоснабжения выбрало правление ТСЖ, собственники утвердили выбор правления на общем собрании. Управляющая организация подписала с подрядчиком договор на выполнение капремонта.



Для обеспечения контроля и приёмки работ решением общего собрания собственников помещений в доме председатель правления ТСЖ «Любецкая, 51» была выбрана лицом, уполномоченным от имени всех собственников участвовать в приемке выполненных работ и подписывать соответствующие акты. Таким образом контроль выполнения и приемка работ по капитальному ремонту осуществлялись совместно собственниками помещений и управляющей организацией.