

# **ПРАКТИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ ЖИЛИЩНОМУ АКТИВИСТУ:**

## **ДОРОЖНАЯ КАРТА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**



КОМИТЕТ  
ОБЩЕСТВЕННЫХ СВЯЗЕЙ  
и молодёжной политики  
ГОРОДА МОСКВЫ



ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ

Проект реализован при поддержке  
Комитета общественных связей и  
молодёжной политики города Москвы

# Продолжение методической работы 2016 – 2018 гг.:

Настольная книга жилищного активиста «Капитальный ремонт многоквартирных домов: решения и действия собственников жилья»

➤ Методическое пособие актуализировано в 2018 г.

Доступно по ссылке:

[http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/capital\\_repair\\_iue\\_moscow\\_2018.pdf](http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/capital_repair_iue_moscow_2018.pdf)



# Настольная книга жилищного активиста «Коммуникации и взаимодействие для успешного капитального ремонта» (2018 г.)

[http://www.urbanecomomics.ru/kapremont2018Moscow\\_IUE](http://www.urbanecomomics.ru/kapremont2018Moscow_IUE)



КОМИТЕТ ОБЩЕСТВЕННЫХ  
СВЯЗЕЙ  
ГОРОДА МОСКВЫ



ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА

КОМИТЕТ ОБЩЕСТВЕННЫХ  
СВЯЗЕЙ  
ГОРОДА МОСКВЫ



ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА

КОМИТЕТ ОБЩЕСТВЕННЫХ  
СВЯЗЕЙ  
ГОРОДА МОСКВЫ



ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА

КОМИТЕТ ОБЩЕСТВЕННЫХ  
СВЯЗЕЙ  
ГОРОДА МОСКВЫ



ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА

**Рекомендации по взаимодействию жилищного актива с жителями, собственниками помещений для выявления, предотвращения и разрешения конфликтных ситуаций, связанных с проведением капитального ремонта**

Подготовлены в рамках проекта

Настольная книга жилищного активиста:  
«Коммуникации и взаимодействие для успешного капитального ремонта»,  
реализуемого при поддержке Комитета общественных связей города Москвы

Март 2018 г.

**Рекомендации по взаимодействию жилищного актива многоквартирных домов с региональным оператором капитального ремонта и подрядными организациями, осуществляющими капитальный ремонт**

Подготовлены в рамках проекта

Настольная книга жилищного активиста:  
«Коммуникации и взаимодействие для успешного капитального ремонта»,  
при поддержке Комитета общественных связей города Москвы

Июнь 2018 г.

**Рекомендации для жилищного актива многоквартирных домов, фонд капитального ремонта которых находится на специальном счете, по оптимальному выбору исполнителей работ по капитальному ремонту**

Подготовлены в рамках проекта

Настольная книга жилищного активиста:  
«Коммуникации и взаимодействие для успешного капитального ремонта»,  
при поддержке Комитета общественных связей города Москвы

Июль 2018 г.

**Рекомендации жилищному активу многоквартирных домов со специальными счетами по взаимодействию для привлечения средств на проведение капитального ремонта**

Подготовлены в рамках проекта

Настольная книга жилищного активиста:  
«Коммуникации и взаимодействие для успешного капитального ремонта»,  
при поддержке Комитета общественных связей города Москвы

Сентябрь 2018 г.



# Дорожная карта капитального ремонта многоквартирного дома

## «Пакет» материалов:

- методические рекомендации
- информационные и справочные материалы
- формы, образцы и примеры документов

»  **Инфографика:** что делать, где найти информацию, с кем взаимодействовать

## Информационно-методические приложения

### 2 варианта «Дорожной карты капремонта»:

- капитальный ремонт домов проводит Фонд КР Москвы (региональный оператор)
- капитальный ремонт домов со специальными счетами



# Дорожная карта капитального ремонта многоквартирного дома: Фонд КР Москвы

## поэтапный алгоритм действий жилищного актива

### I. Подготовительный этап

- Подтвердить необходимость проведения работ по капитальному ремонту в сроки, определенные региональной программой
- Установить готовность собственников увеличить размер взноса на капитальный ремонт для оплаты дополнительных работ и/или использования более качественных материалов или оборудования
- Выявить заблаговременно возможные конфликтные ситуации внутри дома, связанные с проведением капитального ремонта, наметить и реализовать план действий по их разрешению

### II. Принятие решения о проведении капитального ремонта

- Ознакомиться с предложением Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы и обсудите его с активом дома
- Подготовиться к проведению общего собрания собственников
- Провести голосование по вопросу о проведении капитального ремонта
- Направить копию протокола региональному оператору

### III. Подготовка проектно-сметной документации

- Проследить за конкурсным отбором разработчика проектной документации
- Принять участие в предпроектном обследовании дома
- Принять участие в приёмке работ по разработке проектной документации по капитальному ремонту

### IV. Открытие работ

- Проследить за конкурсным отбором подрядчика по капитальному ремонту
- Установить контакт с представителями ФКР гор. Москвы и подрядчика, ответственными за капремонт в доме
- Информировать собственников о предстоящем капитальном ремонте
- Принять участие в открытии работ по капитальному ремонту

### V. Производство работ

- Проконтролировать полноту и достоверность сведений о доме в договоре подряда на капитальный ремонт
- Обеспечить допуск подрядной организации в жилые помещения для проведения работ
- Контролировать выполнение работ по капитальному ремонту в доме
- Содействовать возмещению ущерба, причинённого имуществу собственников при проведении капитального ремонта

### VI. Приёмка выполненных работ

- Обеспечить участие представителя собственников в работе комиссии по приёмке выполненных работ по капремонту
- Принять участие в приёмке работ, выполненных в помещениях
- Принять участие в приёмке скрытых работ
- Принять участие в приёмке работ по капитальному ремонту общего имущества в доме

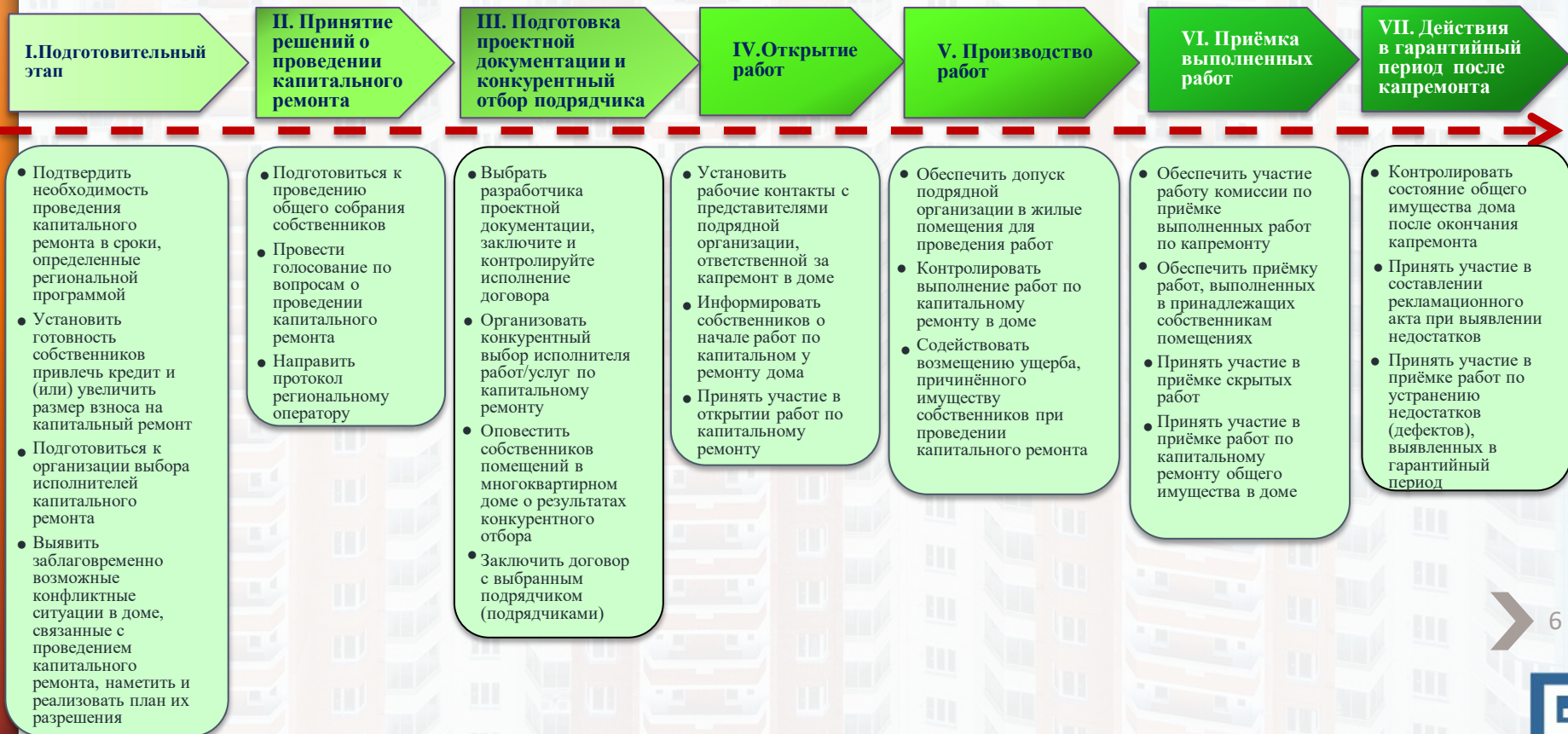
### VII. Действия в гарантийный период после капремонта

- Контролировать состояние общего имущества дома после окончания капремонта
- Принять участие в составлении рекламационного акта при выявлении недостатков
- Принять участие по устранению недостатков (дефектов), выявленных в гарантийный период



# Дорожная карта капитального ремонта многоквартирного дома: спец. счёт

## поэтапный алгоритм действий жилищного актива



# Схемы действий: I. Подготовительный этап

**Шаг 1.** Сбор и оценка информации, необходимой для принятия решения о проведении капитального ремонта



**Шаг 2.** Оценка финансовой стороны предстоящего капитального ремонта



**Шаг 3.** Предотвращение возможных конфликтных ситуаций внутри дома, связанных с проведением капитального ремонта

## ***Результат:***

- 1. подготовлены предложения общему собранию собственников по перечню и срокам работ, по финансированию капремонта;*
- 2. определены «проблемные» квартиры, информация передана в ФКР г. Москвы*
- 3. составлен план помощи жителям по обеспечению допуска в квартиры для производства работ*



# Схемы действий: I. Подготовительный этап, шаг 2

## ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЙ ЭТАП

### ШАГ 2. Оценка финансовой стороны предстоящего капитального ремонта

В общем случае при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники помещений могут не беспокоиться о финансировании капитального ремонта, потому что по закону **обеспечить проведение и финансирование капитального ремонта в соответствии с региональной программой должен региональный оператор (см. выдержки из Жилищного кодекса Российской Федерации в Приложении 1.10)**. Тем не менее, активу дома рекомендуется регулярно проверять информацию о поступлении и расходовании средств из фонда капитального ремонта дома.

Регулярно проверяйте, сколько средств накоплено в фонде капитального ремонта вашего дома на счете регионального оператора, расходуется ли эти средства, сколько и на какие работы

Найти ежеквартальные отчеты Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы: [www.mos.ru](http://www.mos.ru), раздел «Получить сведения Фонда капитального ремонта» (нужен адрес дома и код плательщика)

### В каких случаях очень важно оценить финансовую ситуацию:

**Случай 1.** Предполагается возможность изменения способа формирования фонда капитального ремонта (переход на специальный счет) до или после проведения ремонта региональным оператором

Определите размер задолженности перед региональным оператором при проведении им капитального ремонта, и сколько времени собственники будут ее погашать

При необходимости подготовьте предложение общему собранию об изменении способа формирования фонда капитального ремонта до проведения ремонта региональным оператором

**Случай 2.** Предполагается включение в перечень дополнительных видов работ

Оцените потенциальное превышение стоимости работ над установленной Правительством Москвы предельной стоимостью работ и необходимость повысить взнос на капитальный ремонт сверх установленного минимального размера взноса

Варианты финансирования капитального ремонта – в Приложении 1.11

**Случай 3.** Предполагаются повышенные требования собственников к видам, качеству оборудования, материалов для ремонта

При необходимости подготовьте предложения для общего собрания собственников о повышении взноса на капитальный ремонт

Результат второго шага:

1. Подготовлены предложения общему собранию собственников по вопросам финансирования капитального ремонта дома

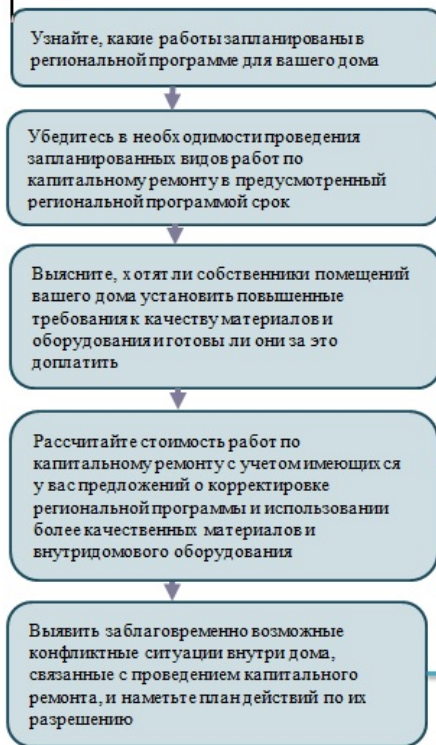




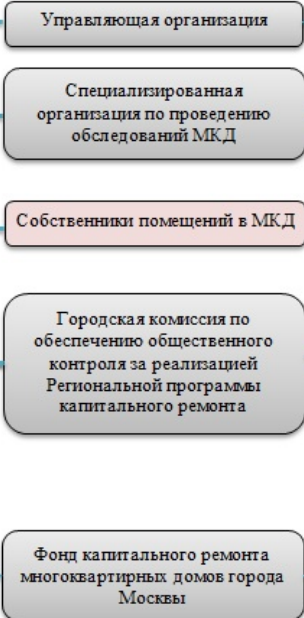
# Схемы взаимодействия на каждом этапе

Схема взаимодействий на подготовительном этапе организации проведения капитального ремонта

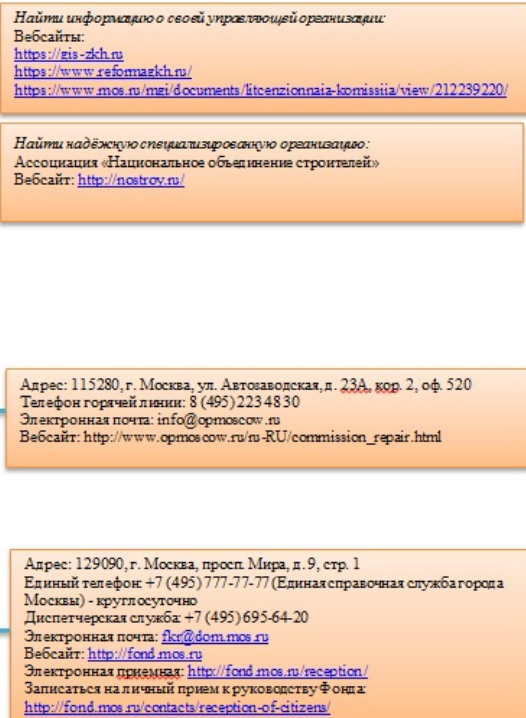
## Пошаговый алгоритм действий на подготовительном этапе



## С кем взаимодействовать



## Контактная информация



# Форма для заполнения: дневник капитального ремонта многоквартирного дома

## ДНЕВНИК ЖИЛИЩНОГО АКТИВА ПО ПОДГОТОВКЕ И ПРОВЕДЕНИЮ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

### Этап № 1. ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЙ

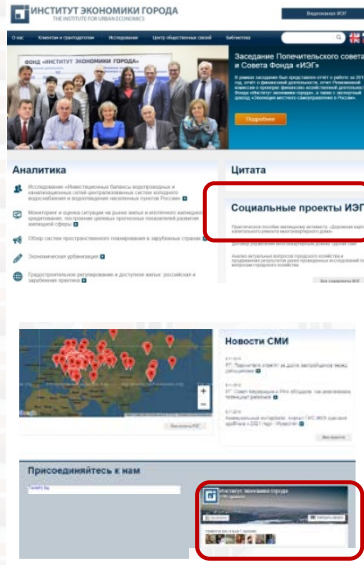
№	Задачи (шаги, действия)	Срок	Кто делает	Что сделано	Результат
ШАГ 1. Сбор и оценка информации, необходимой для принятия решения о проведении капитального ремонта					
1.	Узнать, какие работы по капитальному ремонту запланированы в региональной программе для вашего дома, и какие работы планируется провести в ближайшие три года				
2.	Определить, соответствует ли перечень работ, предусмотренный региональной программой, реальной потребности вашего дома в капитальном ремонте, в т. ч.:				
2.1	Запросить у управляющей организации выписку из технического паспорта				



# Информационное сопровождение проекта



[WWW.URBANECONOMICS.RU](http://WWW.URBANECONOMICS.RU)



## МАТЕРИАЛЫ ПРОЕКТА НА САЙТЕ ИЭГ

[www.urbaneconomics.ru/KRkalendarIUE2019](http://www.urbaneconomics.ru/KRkalendarIUE2019)

- Информационные
- Методические
- Новости ИЭГ
- Видеоматериалы
- Фотогалерея
- Публикации в СМИ

Новости и ссылки на страницах ИЭГ в социальных сетях

[www.facebook.com/UrbanEconomics](http://www.facebook.com/UrbanEconomics)

[www.twitter.com/UrbanEconRu](http://www.twitter.com/UrbanEconRu)



# Материалы проекта на сайте ИЭГ : <http://www.urbanecomonomics.ru/KRkalendarIUE2019>

## МАТЕРИАЛЫ ПРОЕКТА

ДОРОЖНАЯ КАРТА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА: поэтапный алгоритм действий жилищного актива

Пошаговый алгоритм действий домового жилищного актива для подготовки и проведения капитального ремонта общего имущества:

### ЭТАП 1. ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЙ

#### **ШАГ 1. Сбор и оценка информации, необходимой для принятия решения о проведении капитального ремонта**

Схема действий

*Информационные и методические приложения:*

Приложение 1.1: Состав технической документации на многоквартирный дом

Приложение 1.2: Примерная форма обращения в управляющую организацию

Приложение 1.3: Нормативные документы и стандарты, которые можно использовать при проведении технического осмотра многоквартирного дома

Приложение 1.4: Примерная форма актов осмотра элемента общего имущества

Приложение 1.5: Перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту на территории города Москвы, финансируемых за счёт минимального размера взноса на капитальный ремонт

Приложение 1.6: Примерная форма перечня работ по капитальному ремонту, согласованного с управляющей организацией

Приложение 1.7: Примерная форма документов для проведения опроса собственников помещений

Приложение 1.8: Пример информационных материалов для собственников помещений к опросу

Приложение 1.9: Пример оформления результатов опроса жильцов многоквартирного дома

#### **ШАГ 2. Оценка финансовой стороны предстоящего капитального ремонта**

Схема действий



# ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

Фонд «ИЭГ» - некоммерческая негосударственная организация, ведет деятельность по разработке социально-экономических предложений с 1995 года



ООО «ИЭГ» - организация для работы над проектами государственных и коммерческих заказчиков, ведет деятельность с 2003 года

Участие в разработке более 100 законодательных и иных нормативно-правовых актов, включая

- \_ Градостроительный кодекс РФ
- \_ Жилищный кодекс РФ
- \_ 214-ФЗ о долевом строительстве
- \_ Закон об ипотечных ценных бумагах



Проекты по направлениям жилищного строительства, ЖКХ, муниципального развития

- \_ Реформы, концепции, программы
- \_ Инвестиционная деятельность
- \_ Конкурсы и проекты ГЧП
- \_ Развитие городов и регионов

Фонд «ИЭГ» входит в ТОП-50 лучших независимых исследовательских центров мирового рейтинга в двух категориях:

Социальная политика и Ведущие центры  
Центральной и Восточной Европы  
2018 Global Go To Think Tank Index

**Эффективные внедренные решения,**  
учитывающие юридические и экономические аспекты и основанные на многолетнем опыте проведения прикладных исследований

**Миссия - содействие социально-экономическому развитию городов**

# НАШИ КОНТАКТЫ

[mailbox@urbaneconomics.ru](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru)

тел./факс: +7(495) 363 50 47  
+7(495) 787 45 20



Россия, 125009 Москва  
ул. Тверская, 20, стр. 1

[www.urbaneconomics.ru](http://www.urbaneconomics.ru)

[facebook.com/urbaneconomics](https://facebook.com/urbaneconomics) 

[twitter.com/UrbanEconRu](https://twitter.com/UrbanEconRu) 

[youtube.com/channel/UCq3VciO0o6y5RYqcejjRFnA](https://youtube.com/channel/UCq3VciO0o6y5RYqcejjRFnA) 