



Фонд «Институт экономики города»

Онлайн-дискуссионный клуб «Роль управляющих организаций в капитальном ремонте многоквартирных домов»

Управляющие организации и капитальный ремонт многоквартирных домов

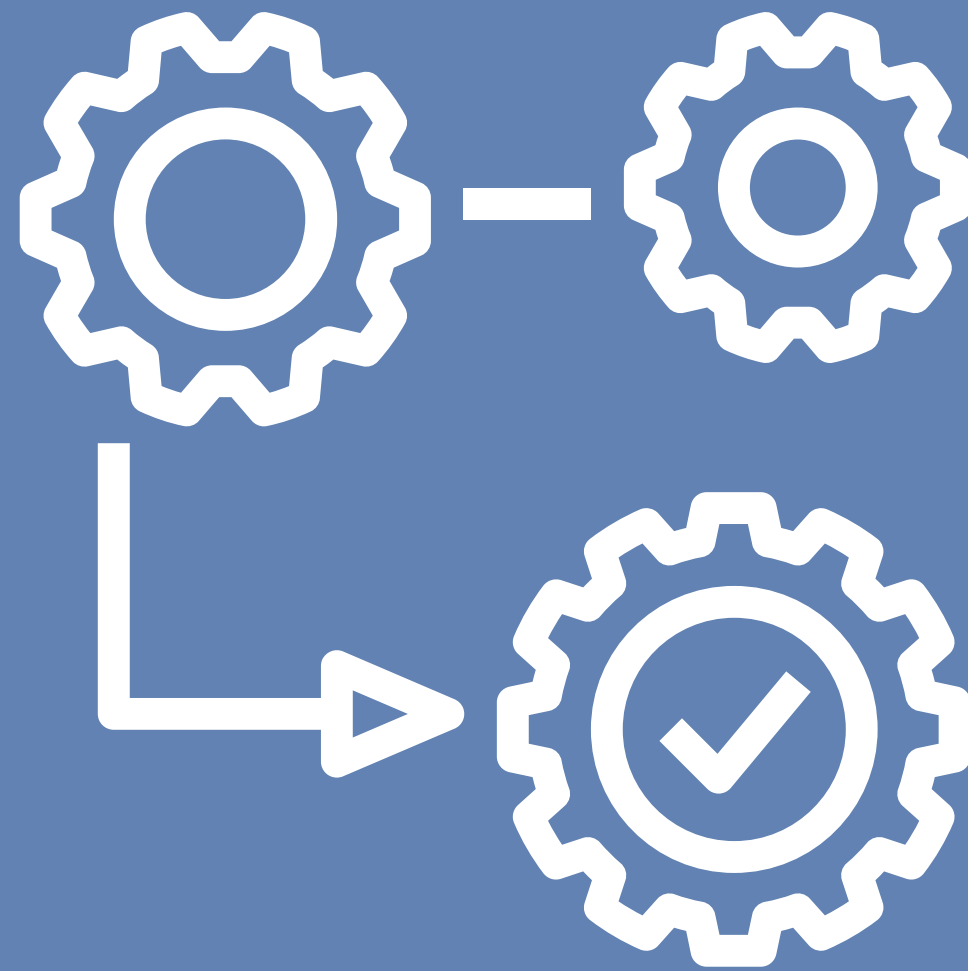
Ирина Валентиновна Генцлер,
директор направления «Городское хозяйство»
Фонда «Институт экономики города»

12 ноября 2020 г.

За своевременное проведение капитального ремонта МКД отвечают:

- собственники помещений в МКД со специальным счетом
- региональный оператор

ч. 1 ст. 168 ЖК РФ



Какова роль управляющей организации в организации и проведении капитального ремонта?

Управляющая организация:

- ответственность
- обязанности

по договору управления МКД

1

несет ответственность перед собственниками в МКД за надлежащее содержание общего имущества

ч. 2.3 ст.161 ЖК РФ

2

обязана проводить осмотр общего имущества для выявления несоответствия его состояния требованиям

законодательства, угрозы безопасности

пп. «а» п. 11 Правил содержания общего имущества в МКД

3

обязана подготавливать предложения по вопросам проведения капитального ремонта

пп. «в» п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению МКД

Стоимость обязательных услуг и работ входит в плату по договору управления МКД!

Управляющая организация

- обладает полнотой информации о МКД
- максимально приближена к МКД и собственникам помещений
- имеет все возможности (и должна!) играть активную роль в капитальном ремонте МКД



Собственники помещений в МКД в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта многоквартирного дома по предложению управляющей организации

ч. 2 ст. 189 ЖК РФ

Возможно досрочное проведение капитального ремонта МКД, находящегося у регионального оператора, управляющей организацией по решению собственников за иные средства, чем фонд капитального ремонта.

ч. 5 ст. 181 ЖК РФ

Возможные дополнительные услуги управляющей организации, связанные с капитальным ремонтом

- ❑ При формировании фонда КР на счете регионального оператора:
 - контроль качества услуг и работ подрядчиков регионального оператора
 - внесение изменений в региональную программу (по перечню и срокам) по результатам осмотров
- ❑ При формировании фонда КР на специальном счете (владелец не УО):
 - представление платежных документов для уплаты взносов на КР
 - претензионная и исковая работа в отношении должников по уплате взносов
 - подготовка технических заданий для разработки проектной документации, подрядных договоров
 - разработка условий подрядных договоров
 - участие в выборе исполнителей, подрядчиков
 - заключение договоров в качестве уполномоченного представителя собственников
 - контроль качества и сроков исполнения договоров на оказание услуг и работ по КР
 - участие в приемке результатов услуг и работ
 - контроль в течение гарантийного срока, претензионная работа
 - услуги по включению МКД в муниципальные, государственные программы поддержки КР
 - услуги, связанные с привлечением заемных средств на КР
- ❑ При формировании фонда КР на специальном счете, владельцем которого является УО:
 - услуги, связанные с открытием и ведением специального счета, специального депозита
 - исполнение обязанностей владельца специального счета, установленных ЖК РФ

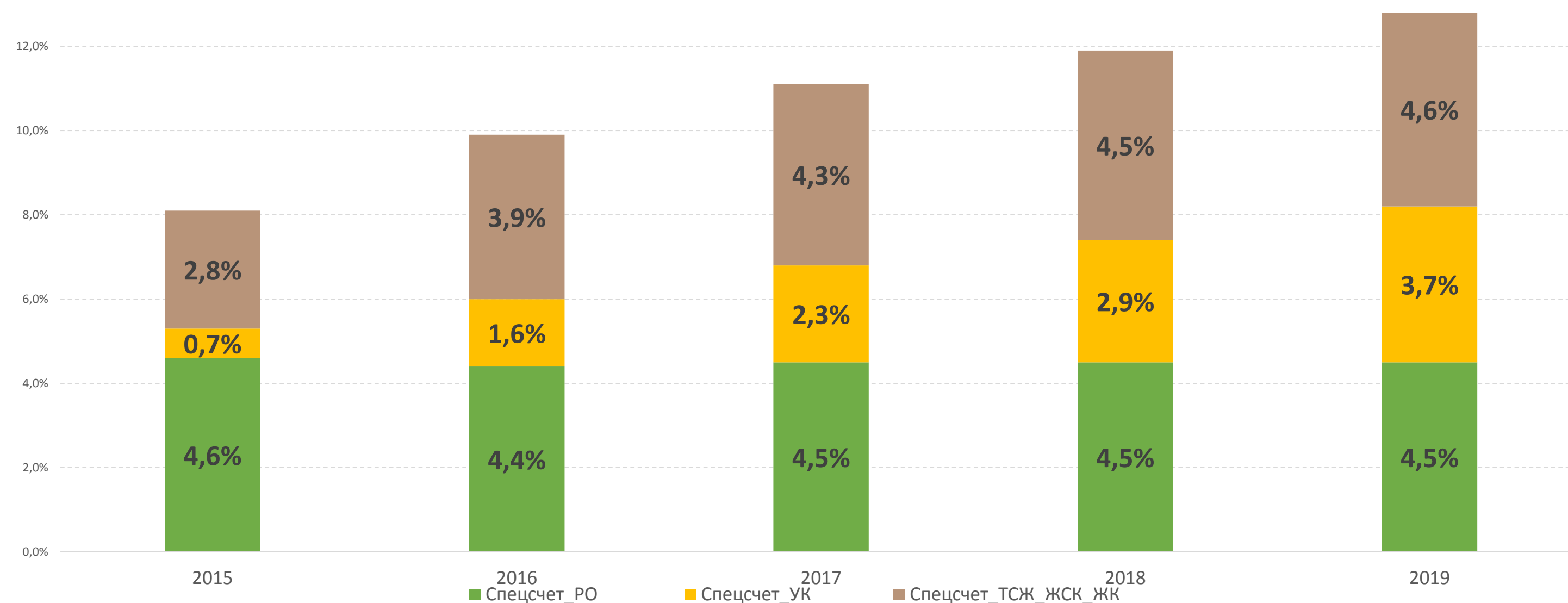


Растет интерес управляющих организаций к специальным счетам:

- прирост специальных счетов обеспечивается их открытием управляющими организациями
- доля специальных счетов, владельцами которых являются управляющие организации, увеличилась до 28,9%

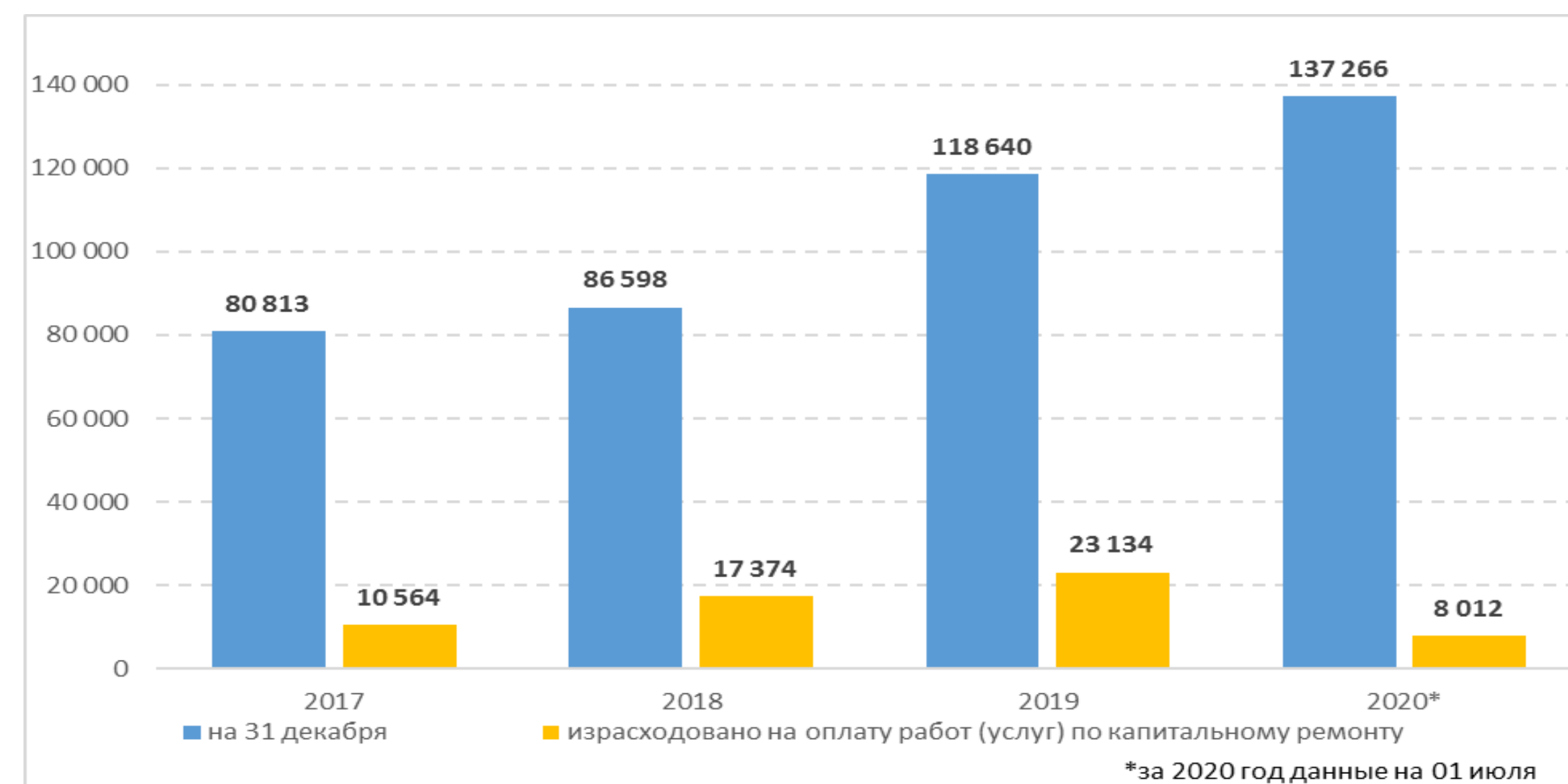
Насколько этот интерес связан с увеличением средств на специальных счетах, возможностью их использовать управляющими организациями?

Структура владельцев специальных счетов (2015-2019)



Источник: <https://www.reformagkh.ru/analytics#overhaul>

Остатки средств на специальных счетах, млн руб. (2017-2020)



Источник: Фонд ЖКХ

Претензии в отношении специальных счетов: возможные причины

Средства расходуются нецелевым образом:

- на работы, не входящие в разрешенный перечень
- на работы, не включенные в региональную программу для МКД
- на работы, не относящиеся к капитальному ремонту
- стоимость работ неоправданно завышена

Манипулирование собственниками:

- недостаточно информированы, на какие работы можно расходовать средства фонда КР
- намеренно введены в заблуждение

Фальсификация решений общего собрания

Региональная программа в отношении МКД содержит не полный перечень работ, которые могут финансироваться за счет средств фонда КР

Обязательные работы проводить еще не нужно, но есть потребность в других работах

Средства расходуются на не первоочередные работы:

- запланированные региональной программой на более поздние сроки
- не соответствующие потребностям, исходя из технического состояния
- на работы с низкой стоимостью (а перед проведением «дорогих» работ собственниками принимается решение о переходе к региональному оператору)

Манипулирование собственниками / введение в заблуждение: предложение о проведении КР

- не обосновано оценкой технического состояния всех объектов общего имущества в МКД
- не обоснование отклонение от сроков, установленных региональной программой, нет информации о последствиях

Сроки в региональной программе не соответствуют техническому состоянию МКД

Неправильное финансовое планирование

Отсутствие возможности привлечь заемные средства

НЕДОБРОСОВЕСТНОЕ ПОВЕДЕНИЕ управляющей организации/ актива собственников



Как защитить интересы собственников помещений в многоквартирном доме со специальным счетом, не создавая дополнительных барьеров для модели «специальный счет»?

Предложения: повысить информированность собственников

– об обязанностях по проведению КР согласно региональной программе

- Отдельный раздел по МКД со специальными счетами в региональной программе, краткосрочном плане
- Информация о перечне, сроках КР в общедоступных местах в МКД
- Уведомление уполномоченным органом собственников в МКД о включении МКД в краткосрочный план

– о техническом состоянии МКД, потребностях в первоочередном проведении КР

- Контроль за исполнением управляющими организациями обязанностей, установленных законодательством, исполнение которых оплачивается собственниками в составе платы по договору управления МКД
- Рекомендации собственникам по планированию КР

– о финансовых вопросах КР, о привлечении подрядчиков

- Доступ к информации о рыночных ценах услуг и работ по КР
- Рекомендации по финансовому планированию КР
- Рекомендации по выбору подрядчиков на альтернативной основе, лучшие практики
- Информация о возможности и опыте привлечения заемных средств
- Обучающие мероприятия для представителей МКД со специальными счетами

Предложения: контроль

– собственниками помещений

- за поступлением и расходом средств со специального счета (ежеквартальное размещение информации владельцем специального счета в местах общего пользования в МКД)
- условий заключенных договоров (обеспечение доступа к договорам)
- комиссия собственников по контролю и приемке работ, на основании решения которой уполномоченное лицо подписывает акты

– государственными органами

- за исполнением обязательств по проведению КР (перечень, сроки работ) - исполнительный орган государственной власти, отвечающий за реализацию региональной программы
- участие в приемке работ - государственная жилищная инспекция

Меры по усилению контроля не должны:

- *создавать новые барьеры и усиливать уже существующие барьеры для модели «специальный счет»*
- *создавать (усиливать) коррупционные риски*



Предложения: снижение рисков недобросовестных действий управляющей организации, представителей собственников

01

Право быть владельцем специального счета
уполномоченному решением
общего собрания собственнику
помещения в МКД

02

Размещение в
общедоступных местах
детализированной
информации о решениях
общего собрания по КР

03

Управляющая организация не
может быть представителем
собственников при
осуществлении контроля и
подписании актов

04

Размещение информации о
выборе подрядчиков
Доступ для собственников к
заключенным договорам

05

Направление информации о
решении по перечню работ по
КР, заключенных договорах в
уполномоченный орган

06

В комиссию по приемке работ
должны входить
управляющая организация,
представители ОМС,
государственных органов

07

Размещение в
общедоступных местах в МКД
отчета о выполненном
ремонте, направление отчета
в уполномоченный орган

08

«Горячая линия»
Проверка обоснованности
смет (по обращению)
Конфликтная комиссия

09

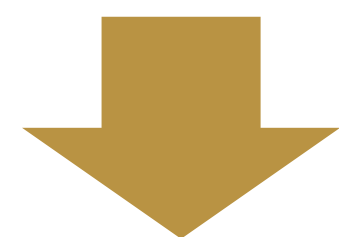
Условие для перехода «в
общий котел» -
восстановление размера
фонда КР, использованного
на необязательные работы



Информационно-методическая поддержка

Доступность информационно-методической поддержки не должна зависеть от географического расположения МКД

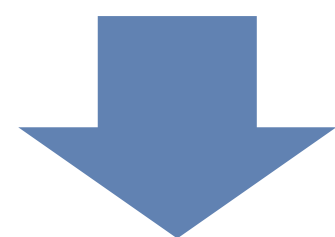
Единый информационно методический ресурс (на базе института развития)



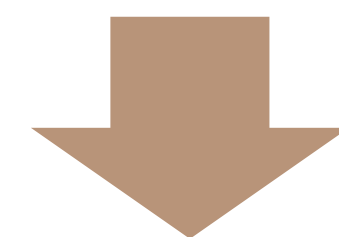
Законодательство:
разъяснения, комментарии, ответы на вопросы



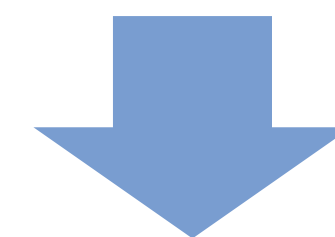
Материалы, оборудование,
технологии, типовые
проекты



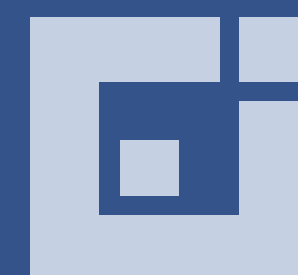
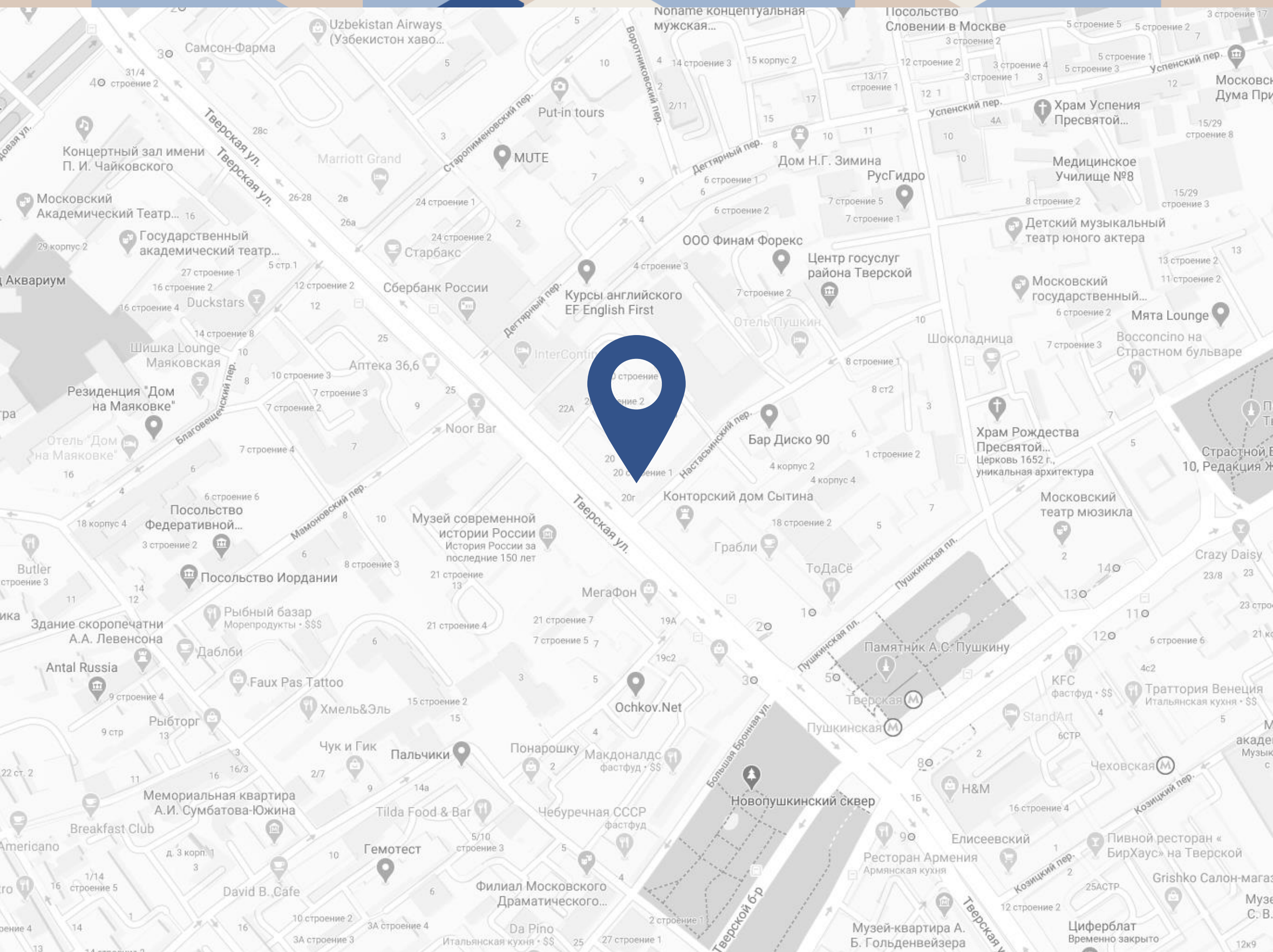
Программы поддержки,
кредитные продукты



Методические рекомендации,
обучающие семинары, лучшие практики



«Горячая линия»



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125009, Москва, Леонтьевский переулок, д. 21/1, стр.1

тел.: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 787-45-20,

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

