



## **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 #1  
Капитальный ремонт фасада  
многоквартирного дома в Алтуфьево  
в 2018 году**

Декабрь 2020 г.

# Характеристика многоквартирного дома



Описание местоположения	Город Москва, Северо-Восточный АО, район Алтуфьевский, Алтуфьевское шоссе, 66/2
Тип здания	Типовой проект: серия КОПЭ с панельным каркасом и железобетонными перекрытиями 22 этажа, 5 подъездов, 433 квартиры
Год ввода в эксплуатацию	1984
Износ здания	48%
Площадь помещений, на которую начисляются взносы на капитальный ремонт	28 404,2 м <sup>2</sup>
Управляющая организация	ГБУ «Жилищник Алтуфьевского района»
Способ формирования фонда капитального ремонта	Специальный счет, владелец - региональный оператор
Сроки проведения работ по капитальному ремонту в региональной программе	2033-2044 гг.



# Как готовилось решение о проведении капитального ремонта



Решением общего собрания сформирована комиссия по подготовке предложений по проведению капитального ремонта (далее - Комиссия)



В состав Комиссии вошли члены совета дома и собственники, обладающие строительными специальностями и опытом



Совместно с управляющей организацией проведен осмотр общего имущества, определено, какие работы по капитальному ремонту необходимы в первую очередь



По результатам осмотра подготовлены акты осмотра:

- конструктивных элементов фасада дома
- пожарного водопровода, внутреннего водостока
- внутридомовых инженерных систем электроснабжения



Проведен опрос собственников для выявления их мнения о работах по капитальному ремонту, которые необходимо провести раньше срока, предусмотренного региональной программой



Собственники, принявшие участие в опросе, отдали предпочтение капитальному ремонту:

- межпанельных швов - 89,6% голосов
- замене наружных дверей на балконах лестниц - 78,7%
- ремонту балконов незадымляемых лестниц - 72,2%



Оценены финансовые возможности дома для проведения капитального ремонта



Источники финансирования: средства на специальном счете с учетом прогноза поступления взносов до окончания ремонта

# Как принималось решение о проведении капитального ремонта

Подготовка: информирование собственников о решениях, которые будут приниматься на собрании

На информационных стендах в каждом подъезде размещались фотоматериалы по результатам осмотров и опроса собственников о приоритетных работах по проведению капитального ремонта

Сообщение о собрании с информационными материалами размещалось на информационных досках и раскладывалось по почтовым ящикам

Члены совета дома провели поквартирный обход для разъяснения предложений по вопросам, вынесенным на общее собрание



На общем собрании собственников

Приняты решения по вопросам, предусмотренным ч. 5.1 ст. 189 ЖК РФ, включая перечень работ по капитальному ремонту, в который вошли:

- ремонт межпанельных швов
- восстановление защитного слоя бетонных элементов фасадов дома
- замена внешних дверей на балконах незадымляемых лестниц

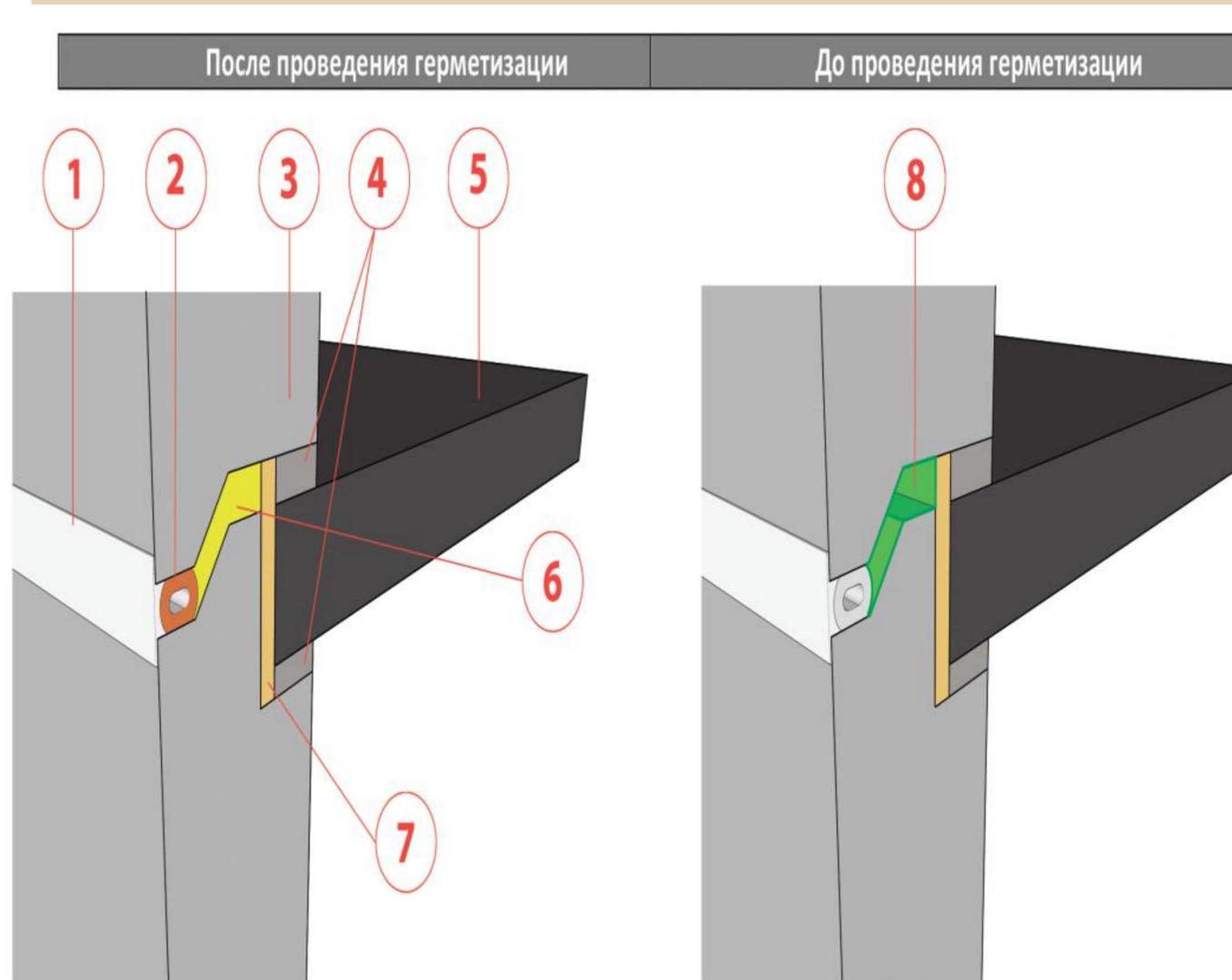


Определены:

- порядок выбора подрядной организации (выбор Комиссией собственников на конкурсной основе)
- порядок организации контроля за работами по капитальному ремонту
- лица, уполномоченные на осуществление контроля



# Как выбиралась подрядная организация для проведения капитального ремонта



1 – герметик; 2 – утеплитель; 3 – стеновая панель; 4 – заделка цементным раствором; 5 – панель перекрытия; 6 – монтажная пена; 7 – уплотняющий вкладыш; 8 – полость.

ТЕХНОЛОГИЯ ГЕРМЕТИЗАЦИИ МЕЖПАНЕЛЬНЫХ ШВОВ  
(из коммерческого предложения подрядной организации)

Комиссией были подготовлены требования к организации–подрядчику и критерии отбора предложений по проведению капитального ремонта

Разосланы запросы в организации, специализирующиеся:

- на капитальном ремонте фасадов многоэтажных многоквартирных домов
- на изготовлении и установке наружных дверей

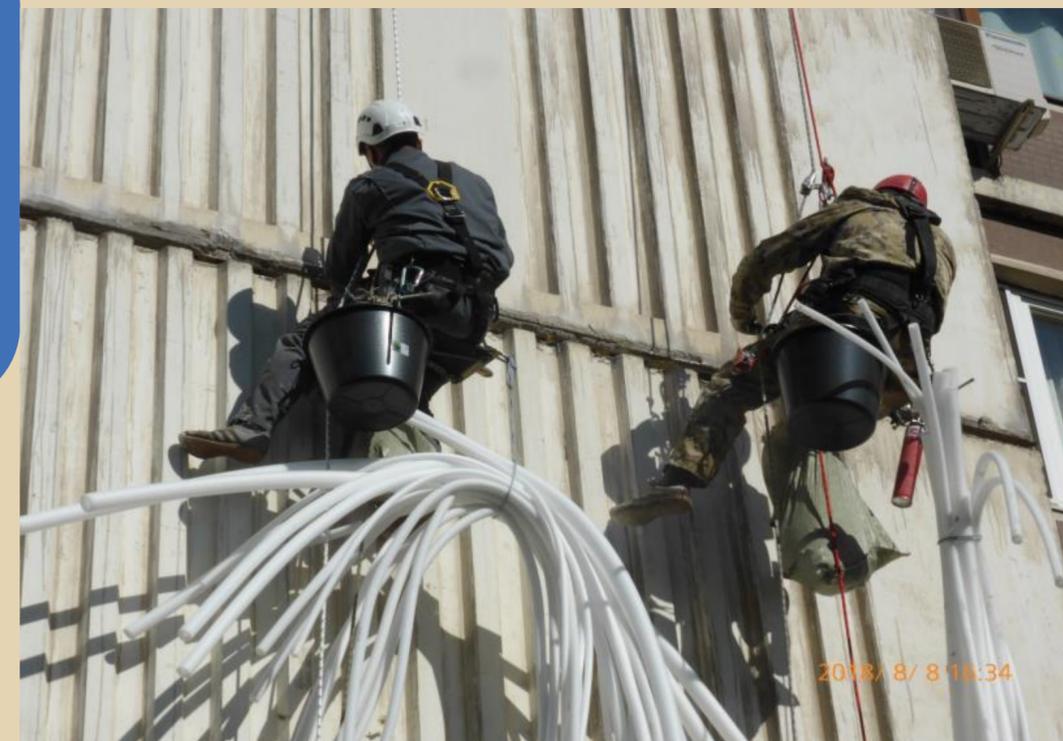
С каждой из организаций, приславшей коммерческое предложение, проведены переговоры по уточнению существенных условий договора подряда – стоимости, применяемым технологиям, гарантий и т.п., а также опыту работы

По результатам переговоров и оценки коммерческих предложений с использованием критериев, определенных Комиссией, были приняты решения о выборе подрядной организации для ремонта фасада дома и поставщика дверей для балконов незадымляемых лестниц

# Как был организован контроль за работой подрядной организации



Комиссия по контролю за проведением работ по капитальному ремонту, состав которой был утвержден на общем собрании



Кто осуществлял контроль



Контроль осуществлялся ежедневно методом визуального наблюдения с помощью фотокамеры с длиннофокусной оптикой, бинокля с большим разрешением (x16), что позволило контролировать ремонт фасадов на 21-22 этажах

Как осуществлялся контроль

Как оформлялись результаты контроля



На первом этапе ремонта замечания членов комиссии по контролю оформлялись ежедневно актами. После установления рабочих отношений с ответственным лицом подрядной организации замечания передавались устно, подрядчик оперативно принимал меры по их устранению. Акты приемки составлялись по окончании этапов работ

# Результаты капитального ремонта фасада многоквартирного дома



Как было

Как стало

## Замена внешних дверей на балконах незадымляемых лестниц



Как было



Как стало

Капитальный ремонт проведен в 2018 году, на его проведение из фонда капитального ремонта было израсходовано около 12 млн. рублей

# Что способствовало успешному проведению капитального ремонта?



- Помощь экспертной организации при подготовке и проведении общего собрания собственников
- Ежедневный контроль за ходом работ по капитальному ремонту
- Привлечение для контроля специалистов управляющей организации
- Использование потенциала активных и компетентных жителей дома для подготовки перечня работ по капитальному ремонту, выбора подрядной организации, используемых материалов и технологий

Член совета дома

# На что следует обратить внимание при организации проведения капитального ремонта ?



- Использовать все возможные способы оповещения собственников о предстоящем капитальном ремонте до принятия решения на общем собрании
- Раздать бюллетени для голосования на общем собрании собственникам каждой квартиры под роспись в соответствующих ведомостях, используя эту процедуру для разъяснения необходимости капитального ремонта и делая акцент на источники финансирования
- При раздаче бюллетеней для голосования записывать номера телефонов собственников помещений. В этих же ведомостях делать отметки о тех, кто проголосовал.
- В ходе голосования на заочной части собрания напоминать собственникам, задерживающим сдачу бюллетеней, о том, что их решения очень важны и сроке сдачи бюллетеней
- Изучить технологии работ по капитальному ремонту
- Основательно проработать техническое задание и смету расходов на капитальный ремонт
- Ежедневно проверять качество проводимых работ
- После окончания ремонта проводить сезонные осмотры отремонтированного имущества (например, герметичность дверей в холодное время года)

Член 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.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/sites/default/files/capital_repair_iue_moscow_2018.pdf)

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

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

