



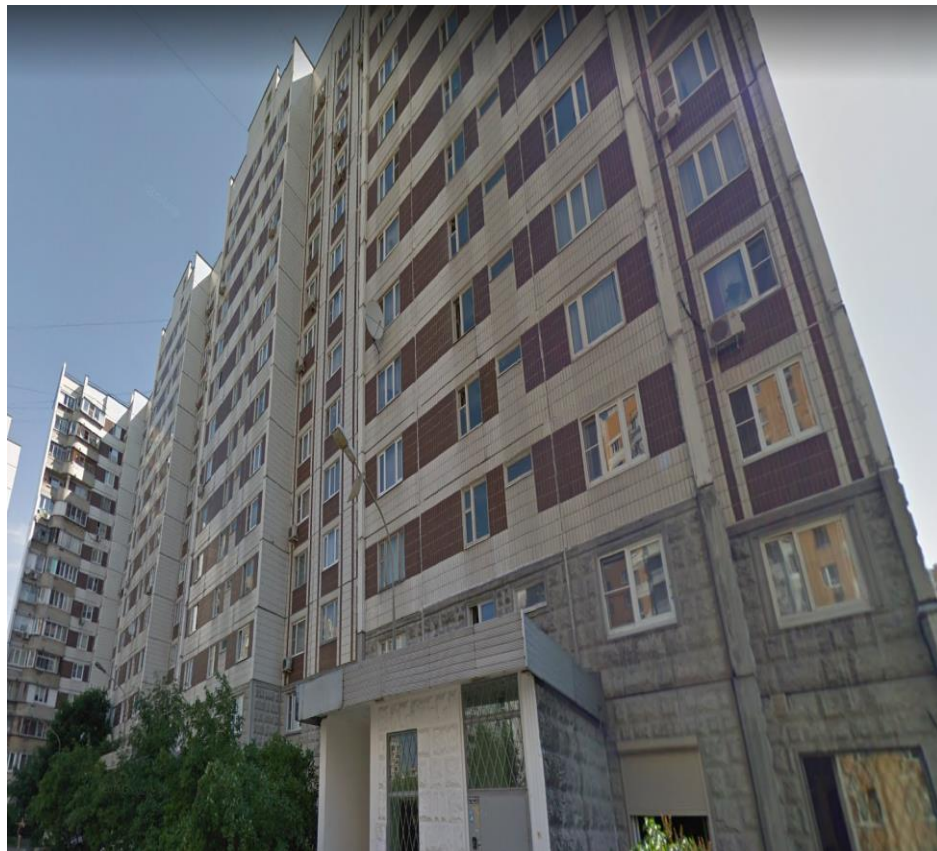
Успешные истории капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами: опыт Москвы

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

Практический кейс #4
Замена лифтов в многоквартирном
доме на улице Генерала Кузнецова
в 2020-2021 годах

Декабрь 2020 г.

Характеристика многоквартирного дома



Описание местоположения	Город Москва, Восточный АО, Выхино-Жулебино	Юго-район
Тип здания	Типовой панельный дом серии П-44	дом
Год ввода в эксплуатацию	14 этажей, 4 подъезда, 211 квартир, 9 нежилых помещений	1995
Площадь помещений, на которую начисляются взносы на капитальный ремонт		14 149,4 м ²
Управляющая организация	ГБУ «Жилищник Выхино района «Выхино – Жулебино»	
Способ формирования фонда капитального ремонта	Специальный счет, владелец – управляющая организация	
Сроки проведения работ по капитальному ремонту согласно региональной программе		2020-2044 гг.



Решение о проведении капитального ремонта принято на общем собрании

- Собрание проводилось по инициативе совета многоквартирного дома
- Информация о собрании размещалась на информационных стендах и распространялась по электронной почте



Необходимость принятия решения о проведении капитального ремонта определялось сроками, предусмотренными региональной программой капитального ремонта

- В собрании приняли участие собственники, обладающие 74,05% голосов
- За проведение капитального ремонта проголосовали 73,42% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме

Кроме обязательных решений о проведении капитального ремонта в соответствии с ЖК РФ собственники дополнительно:

- утвердили существенные условия договора с подрядной организацией
- определили порядок выбора подрядной организации и порядок контроля за проведением капитального ремонта
- уполномочили председателя совета МКД подписать договор подряда на проведение работ по капитальному ремонту
- определили порядок перечисления денежных средств со специального счета для оплаты выполненных работ

Как проявились преимущества выбора собственниками специального счета для формирования фонда капитального ремонта



Лифт марки OTIS 2000R

Что дает специальный счет

Как этими возможностями воспользовались собственники при проведении капитального ремонта

Возможность выбора варианта технологии проведения капитального ремонта на основании использования широкого круга информационных источников

Использовалась информация из интернета, рекомендации собственников своего дома, и домов, в которых проводился аналогичный капитальный ремонт

Возможность определения сроков проведения капитального ремонта исходя из состояния общего имущества

Сроки выполнения работ были определены с учетом фактического состояния лифтов и требований нормативных документов

Самостоятельный выбор собственниками подрядчика для выполнения капитального ремонта на конкурентной основе

Подрядчик выбран по результатам рассмотрения 5 коммерческих предложений. Критерии выбора:

- большой опыт выполнения требуемых работ;
- хорошая репутация, положительные отзывы клиентов;
- ценовое предложение;
- готовность предоставить рассрочку по оплате выполненных работ

Возможность выбора качественного оборудования

Выбраны лифты американской фирмы OTIS марки 2000R, которые обеспечивают высокую надежность и безопасность

Возможность эффективного расходования денежных средств

Выполнение работ по капитальному ремонту было запланировано исходя из фактической потребности и размера накоплений на специальном счете

На что следует обратить внимание при организации проведения капитального ремонта ?



«Мы можем посоветовать начать заниматься подготовкой к капитальному ремонту заранее - не менее, чем за год до планируемого срока начала работ. Это обусловлено большим количеством вопросов, требующих решения, начиная с определения видов работ, требующих первоочередного выполнения (в случае, если установленные региональной программой сроки проведения конкретных работ еще далеки, а на специальном счете уже накоплены значительные средства), и заканчивая определением порядка выполнения этих работ и их финансового обеспечения. Кроме того, сама подготовка и проведение общего собрания для принятия нужных решений требует значительного времени»

**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.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/kapremont2018Moscow_IUE

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