

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ПОДХОД УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ К ОЦЕНКЕ ПРИОРИТЕТНЫХ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ

Это история о многоквартирном доме в городе Астрахани, в котором привлечение управляющей организации к планированию капитального ремонта помогло рационально использовать средства на спецсчёте, своевременно провести самые необходимые дому капитальные ремонты и подготовиться к будущим ремонтам.

О доме. Дом 48 по улице Куликова в городе Астрахани. Год ввода в эксплуатацию – 1983. Управление домом с 2012 года осуществляет управляющая организация ООО «УК Домовой», специальный счет для накопления средств на проведение капитального ремонта дома открыт в 2015 году, владельцем счета является управляющая организация.



Панельный многоквартирный дом по улице Куликова, д. 48
5 этажей, 88 квартир
Год ввода в эксплуатацию – 1983
Управление домом осуществляет ООО «УК ДОМОВОЙ»



Фото 1 - 2. Общий вид МКД по ул. Куликова, 48, г. Астрахань. Фото ИЭГ



Как планировали капитальный ремонт? Капитальный ремонт дома был проведен в 2019 году. Перед этим управляющая организация провела осмотр дома, определила первостепенные работы. Дому был необходим большой объём работ, в том числе из крупных проектов - ремонт крыши и внутридомовой системы ГВС. На реализацию обоих проектов сразу не хватило бы средств, пришлось выбирать и устанавливать первоочередные приоритеты.

Таким первоочередным решением стал ремонт крыши, в ходе которого смогли выполнить работы по полному восстановлению кровли. Помимо этого, средств на специальном счёте хватило для обустройства крылец в подъездах, новой отмостки подвала вокруг дома, установления новых окон в помещениях общего пользования и щитов индивидуальных приборов учета электрической энергии, размещенных на лестничных клетках.

Какие ремонты в планах? В планах – капитальный ремонт стояков внутридомовых инженерных систем водоснабжения, канализации, а затем и ремонт стен в подъездах. Часть работ по капитальному ремонту выполняет управляющая организация своими силами, например, по ремонту подъездов, а часть работ, где нужны специальные работы, – подрядные организации. Выбор подрядчика согласовывается управляющей организацией и советом дома по критериям «цена – качество». Совет дома проверяет сметы подрядных организаций, сметы обязательно утверждаются решением общего собрания собственников.

Управляющая организация помогла благоустроить двор. Дом в 2021 году был участником мероприятия «Сами садик мы садили» – конкурса по благоустройству дворовых территорий, организованного и проведенного муниципальными властями города Астрахани совместно с региональным центром общественного контроля в сфере ЖКХ «ЖКХ Контроль» уже в седьмой раз, и стал его лауреатом. Участие в конкурсе подтверждает активность, креативность совета многоквартирного дома, собственников помещений в доме, их способность решать разные задачи в доме, что, в том числе, стало основой долгосрочного сотрудничества между советом дома и управляющей организацией по управлению данным домом. Можно отметить, что в этом доме высокий процент сбора платежей, неплательщиков практически нет: жители довольны качеством работ, и платежная дисциплина - на высоком уровне.



Фото 3. МКД по ул. Куликова, 48 – участник городского конкурса «Сами садили». Фото ИЭГ

В чем успех управляющей организации? Прежде всего – **качественная работа**. В настоящее время ООО «УК Домовой» управляет 31 многоквартирным домом в городе Астрахань, есть потенциал этой организации для расширения бизнеса. Многие дома сами обращались и обращаются к этой управляющей организации с предложением заключить договор управления многоквартирным домом, так как видели положительные примеры ее работы (деятельности по управлению) в соседних домах, слышали положительные отзывы домовых активов, собственников помещений.

Второй аспект успеха «УК Домовой» – **обязательное взаимодействие в процессе управления домом с активом дома**, то есть с советом многоквартирного дома и его председателем, участие в общих собраниях собственников помещений, в том числе их инициирование, по разным вопросам управления домом, в том числе по вопросам планирования и выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

Третий аспект – профессиональный и ответственный подход к планированию управление домами, в частности **определение первоочередных, самых важных, необходимых и реализуемых мероприятий по капитальному ремонту многоквартирного дома**. Наличие таких аспектов деятельности управляющей организации – залог качественного управления домами, что способствует как улучшению состояния домов, так и развитию бизнеса по управлению многоквартирным домом.