



**Рекомендации жилищному активу
многоквартирных домов со
специальными счетами
по определению сроков и перечня
выполнения работ
по капитальному ремонту**

**Подготовлены в рамках проекта
«КАПРЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА: УЧИМСЯ
ПРАВИЛЬНО СЧИТАТЬ ПРЕДСТОЯЩИЕ РАСХОДЫ»,
реализуемого с использованием средств гранта
Президента Российской Федерации, предоставленного
Фондом президентских грантов**

РЕКОМЕНДУЕМЫЙ ПОШАГОВЫЙ АЛГОРИТМ ДЕЙСТВИЙ ЖИЛИЩНОГО АКТИВА ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СРОКОВ И ПЕРЕЧНЯ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1 Найдите и изучите информацию о предстоящих работах по капитальному ремонту вашего многоквартирного дома

- Найдите информацию о своем доме в региональной программе капитального ремонта и краткосрочном плане её реализации
- Проверьте, какие работы по капитальному ремонту запланированы региональной программой для вашего дома на ближайший период.

Региональной программой и краткосрочным планом могут быть запланированы, как минимум, следующие виды услуг и (или) работ по капитальному ремонту, определенные частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации:

- ремонт крыши;
- ремонт фундамента;
- ремонт фасада;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- ремонт внутридомовых инженерных систем: электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений.

*Предельные сроки проведения капитального ремонта многоквартирного дома и перечень работ в рамках такого ремонта определяются **региональной программой капитального ремонта** общего имущества в многоквартирных домах.*

*В **краткосрочном плане реализации региональной программы** капитального ремонта конкретизируются сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточняются планируемые виды услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, определяются виды и объемы государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта.*

***Ознакомиться с региональной программой** капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах **и с краткосрочным планом** реализации региональной программы и найти свой дом в такой программе и плане можно:*

- в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства – ГИС ЖКХ, раздел «Программы в сфере ЖКХ и Горсреды», подраздел «Реестр программ и планов капитального ремонта» по ссылке <https://dom.gosuslugi.ru/#!/capital-repair/programs>;
- на сайте регионального оператора, действующего на территории вашего субъекта Российской Федерации.

- Запросите у управляющей организации:

- **выписку из технического паспорта** вашего дома (если дом построен ранее 2008 года);

- **акты осмотра, проверки состояния (испытания) оборудования и конструкций** дома на последнюю дату;

- **выписку из журнала осмотра** общего имущества в многоквартирном доме.

Если управляющая организация не предоставила запрошенные документы:

- **Вариант 1.** Проведите осмотр общего имущества силами актива (совета) дома.

Собственники помещений, совет МКД, правление ТСЖ/ЖСК имеют право провести осмотр общего имущества на основании п. 13 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491.

- **Вариант 2.** Закажите обследование общего имущества дома в специализированной организации на предмет необходимости проведения капитального ремонта в отношении видов услуг и (или) работ по капитальному

В соответствии с пунктом 24 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме¹, сведения о составе и состоянии общего имущества в МКД отражаются в технической документации на многоквартирный дом, которая включает в себя:

а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

а (1)) документы на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки, информацию об оснащении помещений в многоквартирном доме индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета, в том числе информацию о каждом установленном индивидуальном, общем (квартирном) приборе учета (технические характеристики, год установки, факт замены или поверки), дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний;

б) документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, в том числе оборудования для инвалидов и иных маломобильных групп населения, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям, журнал осмотра;

в (1)) акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду;

г) инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома (рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков).

Не все перечисленные документы могут быть в наличии или в актуализированном на планируемую дату проведения капитального ремонта состоянии!

¹ Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

ремонту, запланированных краткосрочным планом.	
<ul style="list-style-type: none"> • Обсудите с представителями организации, управляющей вашим домом: <ul style="list-style-type: none"> - Действительно ли запланированные программой работы необходимо провести в установленные программой сроки? - Нет ли потребности в неотложном проведении других работ? - Нет ли возможности без отрицательных последствий перенести срок выполнения каких-то работ на более поздний срок? 	
<ul style="list-style-type: none"> • В зависимости от полученной информации определите: <ol style="list-style-type: none"> 1) перечень работ, которые необходимо провести в срок, установленный региональной программой <ul style="list-style-type: none"> + перечень работ, которые желательно провести досрочно + перечень работ, которые желательно провести дополнительно сверх перечня, установленного региональной программой; 2) перечень работ, проведение которых желательно перенести на более поздний срок в связи с отсутствием технической необходимости их проведения в срок, установленный программой <p><i>В последнем случае необходимо внести изменения в региональную программу, что можно сделать только при наличии соответствующего решения общего собрания об изменении сроков проведения работ по капитальному ремонту!</i></p> 	
<ul style="list-style-type: none"> • Подготовьте обоснования проведения или переноса работ по капитальному ремонту многоквартирного дома для информирования собственников и, при необходимости, органов местного самоуправления и государственного жилищного надзора 	

3

Подготовьте перечень вопросов о перечне и сроках проведения работ для голосования на общем собрании, предложения по каждому вопросу и информацию, необходимую собственникам для принятия решений

4

Созовите и проведите общее собрание

Рекомендации по подготовке документов для проведения общего собрания, процедуре созыва и проведения общего собрания, оформления решений можно найти по ссылке: <https://www.urbaneconomics.ru/research/project/kapremont-mnogokvartirnogo-doma-uchimsya-pravilno-schitat-predstoyashchie-rashody>