



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

ПУТЕВОДИТЕЛЬ

**по сайту Института экономики города:
информационно-методические и учебные
материалы ИЭГ
«Управление и капитальный ремонт
многоквартирных домов»**



Москва, 2022 г.

Содержание

| | |
|--|-----------|
| Управление многоквартирными домами | 3 |
| Методические материалы | 3 |
| Справочные материалы | 7 |
| Аналитические материалы | 9 |
| Капитальный ремонт многоквартирных домов | 11 |
| Методические материалы | 11 |
| Справочные материалы | 16 |
| Описания успешного опыта проведения капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами в городе Москве | 18 |
| Описания успешного опыта планирования, организации и финансирования капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами в разных городах России | 19 |
| Аналитические материалы | 21 |
| Благоустройство дворовых территорий и локальных общественных пространств | 23 |
| Методические материалы | 23 |
| Описания лучшей практики инициативных проектов благоустройства дворов и локальных общественных пространств | 23 |
| Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме | 24 |
| Аналитические материалы | 24 |
| Справочные материалы | 24 |
| Товарищество собственников жилья | 25 |
| Методические материалы | 25 |

УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Методические материалы

Договор управления многоквартирным домом: сделай сам! (2019 г.)

<https://www.urbanecomomics.ru/DomDogovorIUE2019>

Пакет материалов для составления проекта договора управления многоквартирным домом, включающий универсальную структуру договора управления многоквартирным домом, набор вариантов по наиболее важным условиям договора, а также сопроводительные методические рекомендации и справочные материалы.



Содержание пакета материалов:

- СТРУКТУРА ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

РАЗДЕЛЫ ДОГОВОРА:

- Наименование договора, реквизиты договора и стороны договора
- Предмет договора и цели управления многоквартирным домом
- Общие положения
- Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Порядок изменения перечня услуг и работ
- Услуги, связанные с предоставлением коммунальных услуг
- Услуги и работы, связанные с капитальным ремонтом общего имущества в многоквартирном доме
- Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги. Порядок внесения платы
- Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления
- Состав и порядок представления управляющей организацией собственникам помещений в многоквартирном доме отчётов о выполнении договора управления
- Порядок взаимодействия сторон
- Права и обязанности сторон
- Ответственность сторон
- Основания и порядок изменения и расторжения договора
- Срок действия договора и порядок продления срока договора
- Заключительные положения
- Реквизиты и подписи сторон

ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ:

- Формы, перечни, примеры, шаблоны
- СПРАВОЧНИК ИНФОРМАЦИОННО-ПРАВОВЫХ МАТЕРИАЛОВ К ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Презентации:

- Создаём договор управления многоквартирным домом. Интерактивный семинар
- Взаимодействие управляющей организации и собственников как основа "экономики дома"

Для кого предназначено:

- для активов в многоквартирных домах (правлений ТСЖ, ЖК и ЖСК, советов многоквартирных домов, инициативных групп собственников жилья);
- для общественных объединений, социально-ориентированных некоммерческих организаций, ассоциаций и союзов собственников жилья и иных некоммерческих организаций, в том числе осуществляющих деятельность в жилищной сфере;
- для органов общественного контроля в сфере ЖКХ;
- для управляющих организаций и их некоммерческих профессиональных объединений;
- для органов местного самоуправления, ответственные за ЖКХ, работу с населением.

Потребительский рейтинг управляющих организаций

(2014 г., актуализировано в 2021 г.)

<https://www.urbanomics.ru/centr-obshchestvennyh-svyazey/news/institut-ekonomiki-goroda-provel-vebinar-potrebitelskiy-reyting>

Пакет методических и вспомогательных материалов для оценки потребителями деятельности управляющей организации по управлению многоквартирным домом, включая методику оценки и формирования потребительского рейтинга управляющих организаций, основанную на таких потребительских оценках. Функционирующие и создаваемые информационные системы для сферы ЖКХ открывают новые возможности для организации регулярных оценок потребителями управляющих организаций, создания и актуализации потребительских рейтингов.

**Содержание пакета материалов:**

- Презентация "Потребительский рейтинг управляющих организаций"
- Методика оценки и построения потребительского рейтинга управляющих организаций
- Анкета для оценки управляющей организации
- Оценочная таблица управляющей организации
- Инструкция по обработке анкет по оценке управляющей организации
- Потребительский рейтинг управляющих организаций (пример)
- Рекомендации для управляющих организаций по улучшению работы с потребителями

Для кого предназначено:

- для органов государственной власти, органов местного самоуправления в целях инициирования потребительской оценки управляющих организаций, осуществляющих деятельность на территории региона и(или) муниципального образования;
- для организаций общественного контроля в жилищной сфере, региональных/городских объединений собственников жилья для совместных акций по общественному контролю деятельности управляющих организаций;
- для саморегулируемых организаций управляющих организаций в целях потребительской оценки качества услуг своих членов;
- для управляющих организаций в целях оценки удовлетворённости своих клиентов;
- для активов собственников помещений в многоквартирных домах в целях оценки деятельности управляющей организации при исполнении договора управления многоквартирным домом.

Методические рекомендации по деятельности совета многоквартирного дома (2014 г.)

https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/sovet_mkd_metodicheskie_rekomendacii.pdf

Методические рекомендации рассматривают вопросы, связанные с реализацией полномочий советов многоквартирных домов, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации. Подготовлены в рамках проекта «Реформа жилищно-коммунального хозяйства в России».



Правовой статус совета многоквартирного дома как органа, связанного с его управлением, прямо не установлен жилищным законодательством.

Основные решения по управлению многоквартирным домом принимает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, и работа совета многоквартирного дома не может заменить общего собрания. Роль совета дома состоит в том, чтобы до общего собрания готовить предложения по вопросам, которые будут на нём рассматриваться, а затем обеспечивать и контролировать выполнение решений, принятых общим собранием. И это очень важная роль, потому что, если вопросы не проработаны с собственниками заранее, принятие решений на общем собрании может быть затруднено.

Кроме того, как показала практика, если в доме нет постоянно действующего органа, представляющего интересы собственников, нет возможности обеспечить постоянное взаимодействие с управляющей организацией и эффективный контроль за исполнением ею обязательств по договору управления.

В период между общими собраниями совет многоквартирного дома является связующим звеном между собственниками помещений в доме и между собственниками помещений и управляющей организацией.

Содержание рекомендаций:

- Роль совета многоквартирного дома в управлении домом
- Подготовка предложений по управлению, содержанию и ремонту общего имущества: *перечень работ и услуг по содержанию общего имущества, определение размера необходимых затрат на работы и услуги по содержанию общего имущества, план выполнения услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту дома*
- Организация контроля за оказанием услуг, выполнением работ управляющей организацией: *что и как контролировать, действия совета дома при неисполнении управляющей организацией своих обязательств по договору*
- Вовлечение собственников помещений в управление многоквартирным домом: *для чего нужны комиссии собственников помещений и как их создать, как информировать собственников о работе совета дома*
- Финансовое обеспечение деятельности совета многоквартирного дома: *вознаграждение председателя и членов совета дома, финансирование мероприятий совета дома*
- Приложения, в т. ч. список законодательных актов, компетенция общего собрания собственников и совета дома, положение о совете многоквартирного дома (проект), примеры документов для выявления мнений и информирования собственников

Для кого предназначено:

- для активов собственников помещений в многоквартирных домах;
- для общественных объединений, социально-ориентированных некоммерческих организаций, ассоциаций и союзов собственников жилья и иных некоммерческих организаций, в том числе осуществляющих деятельность в жилищной сфере;
- для органов общественного контроля в сфере ЖКХ

Пособие «Основы управления общим имуществом в многоквартирном доме» (2009 г.)

https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/posobie_osnovy_upravleniya.pdf

Рассматриваются вопросы формирования общего имущества в многоквартирном доме (его описание, техническая документация, оценка состояния и др.), распределения полномочий и ответственности за надлежащее содержание многоквартирного дома, формирования целей и задач управления; приводятся примеры планирования работ по содержанию и ремонту, варианты финансового планирования содержания, текущего и капитального ремонта многоквартирного дома. Пособие содержит также примеры различных документов и форм, которые могут быть использованы товариществом собственников жилья и собственниками помещений.



Содержание пособия:

- Формирование состава общего имущества в многоквартирном доме
- Ответственность собственников помещений за содержание общего имущества в многоквартирном доме
- Цели, задачи и функции управления многоквартирным домом
- Планирование деятельности по содержанию общего имущества в многоквартирном доме
- Финансовое планирование содержания, текущего и капитального ремонта многоквартирного дома



Для кого предназначено:

- для активов собственников помещений в многоквартирных домах;
- для общественных объединений, СО НКО, осуществляющих деятельность в жилищной сфере.

Пособие «Выбор исполнителей для управления, обслуживания и ремонта многоквартирных домов» (2009 г.)

https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/posobie_vybor_ispolnitelei.pdf



Пособие содержит рекомендации товариществам собственников жилья и собственникам помещений в многоквартирном доме по выбору управляющей организации, подрядчика на проведение работ по содержанию и/или ремонту общего имущества в многоквартирном доме, поставщика товаров. Даются рекомендации, какие способы и процедуры конкурентного отбора можно применять, чтобы выбрать лучшее из нескольких предложений услуг, работ и товаров.

Пособие содержит примеры документов и форм, которые могут быть использованы товариществом собственников жилья и собственниками помещений в многоквартирном доме при применении конкурентного отбора исполнителей / подрядчиков / продавцов.

Содержание пособия:

- Способы конкурентного отбора и их использование в ТСЖ
- Принципы конкурентного отбора
- Подготовка к проведению отбора
- Проведение отбора предложений
- Заключение договора с победителем отбора

Для кого предназначено:

- для членов правлений ТСЖ, ЖК и ЖСК.



Пособие «Профессиональное управление многоквартирными домами» (2009 г.)

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/professionalnoe_upravlenie_mkd.pdf

В пособии представлена информация о целях, задачах и функциях управления общим имуществом в многоквартирном доме, плане управления и стандартах управления / содержания недвижимости как основе саморегулируемой деятельности управляющих организаций. Предложен подход к оценке профессионального уровня управления многоквартирным домом, а также модели управления, сочетающие преимущества товарищества собственников жилья и возможности управляющих организаций.



Содержание пособия:

- Многоквартирный дом как объект управления
- Управление многоквартирным домом - комплекс целенаправленных действий
- Управление общим имуществом – обязанность собственников помещений
- Способы управления многоквартирным домом и профессионализм управления
- Эффективные модели управления многоквартирными домами
- Как выбирать управляющую организацию
- План управления многоквартирным домом
- Требования к управляющим и управляющим организациям
- Саморегулирование и стандарты деятельности управляющих
- Роль управляющих в улучшении потребительских качеств многоквартирных домов



Для кого предназначено:

- для активов собственников помещений в многоквартирных домах;
- для членов правлений ТСЖ, ЖК и ЖСК;
- для управляющих организаций;
- для профессиональных объединений управляющих жилой недвижимостью.

Справочные материалы

Модельные договоры по управлению многоквартирными домами (2020 г.)

Пять примеров договоров, связанных с управлением многоквартирными домами, разработаны в помощь домовым жилищным активам для использования при подготовке и ведении переговоров с управляющей организацией и взаимодействии с собственниками помещений в многоквартирном доме.

Для кого предназначено:

- для членов советов многоквартирных домов, правлений ТСЖ и ЖСК;
- для инициативных собственников помещений в многоквартирных домах;
- для управляющих организаций.



Модельный договор управления многоквартирным домом для случая, когда управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг и выполняет обязанности владельца специального счета.

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/1_modelnyi_dogovor_upravleniya_mdk-1.pdf



Модельный договор управления многоквартирным домом для случая, когда управляющая организация не является исполнителем коммунальных услуг и не оказывает услуг, связанных с формированием фонда капитального ремонта.

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/2_modelnyi_dogovor_upravleniya_mdk-2.pdf

Модельный договор о внесении платы за содержание жилого помещения и платы за коммунальные услуги, заключаемый между товариществом собственников жилья и собственником помещения, не являющимся членом товарищества.

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/3_dogovor_tszhsobstvennik-ne_chlen.pdf



Модельное соглашение о совместной деятельности собственников помещений в многоквартирном доме по обеспечению участия в содержании и ремонте общего имущества, заключаемое между собственниками помещений в многоквартирном доме, осуществляющими непосредственное управление таким домом.

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/4_soglashenie_sobstvenniki_neposr.upravl.pdf



Модельный договор оказания услуг и выполнения работ по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, заключаемый собственниками помещений в многоквартирном доме, осуществляющими непосредственное управление таким домом, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (подрядный договор).

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/5_modelnyi_dogovor_podryada_neposr.upravl.pdf

Тематические выпуски «Справочника потребителей жилищных и коммунальных услуг» (2020 г.)

Выпуск № 3. Заключение договора управления многоквартирным домом
https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/spravochnik_potrebitelya_zhilishchnyh_i_kommunalnyh_uslug_3_0.pdf

Ответы на 20 актуальных вопросов об условиях договора управления многоквартирным домом, сторонах договора, их правах и обязанностях, обязательных и дополнительных услугах и работах, определении цены договора, порядке заключения договора управления и др.



Выпуск № 5. «Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме»

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/neposredstvennoe_upravlenie_mnogokvartirnym_domom_sobstvennikami_pomeshchenii.pdf

Ответы на 20 актуальных вопросов о непосредственном управлении МКД собственниками помещений, о том, в каких случаях выбирается такой способ управления, о правах и обязанностях собственников при данном способе управления, организации содержания и ремонта общего имущества, оказании коммунальных услуг, заключении соответствующих договоров, организации контроля за выполнением работ и услуг, принятии решений, оформлении и хранении документов и др.



Выпуск № 6. «Предоставление коммунальных услуг»

https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/voprosy_otvety_dlya_temat_icheskiego_sbornika_po_ku.pdf

Ответы более чем на 40 актуальных вопросов о порядке предоставления коммунальных услуг (включая услугу по обращению с ТКО), расчёта размера платы за коммунальные услуги, внесению платы за коммунальные услуги и мерам воздействия на задолжников по оплате коммунальных услуг, договорным отношениям с управляющими и ресурсоснабжающими организациями и др.



Профессиональное управление многоквартирными домами.

Международный опыт (2008 г.)

https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/2812_import.pdf



Описаны некоторые важные для России аспекты международного опыта профессионального управления жилой недвижимостью, такие как определение объектов и субъектов управления многоквартирным домом, направления и подходы к организации деятельности управляющих организаций и индивидуальных управляющих, существующие требования к управляющим компаниям. Специально рассмотрен вопрос о стандарте деятельности по управлению (содержанию) многоквартирными домами.

Аналитические материалы

Мониторинг ситуации в сфере управления многоквартирными домами (2020 г.)

https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/monitoring_situacii_v_sfere_upravleniya_mkd.pdf

Представлена оценка (на основе официальных статистических данных и другой информации в открытых источниках) того, насколько к 2020 г. выполнены поставленные Жилищным кодексом РФ задачи в отношении выбора собственниками помещений способа управления многоквартирными домами, создания товариществ собственников жилья и развития конкуренции в профессиональной предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.



Содержание:

- Выбор способа управления многоквартирным домом
- Развитие товариществ собственников жилья
- Развитие конкуренции на рынке услуг по управлению многоквартирными домами

Для кого предназначено:

- для широкого круга читателей

Собственники и управляющая организация: дисбаланс прав и ответственности (2021 г.)

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/gencler_sobstvenniki_i_uo.pdf



Презентация Всероссийского форума "Управление многоквартирными домами: собственники и бизнес" (21.12.2021 г.).
Представлены существующие проблемы и альтернативные подходы к их решению по ключевым вопросам: "Кто несёт ответственность за надлежащее (безопасное) состояние многоквартирного дома – коллектив собственников или управляющая организация?", "Роль собственников помещений в многоквартирном доме – коллективный заказчик или потребитель?", "Кому должны принадлежать средства платежей собственников за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме – собственникам или управляющей организации?" и другие.

Для кого предназначено:

- для широкого круга читателей

Развитие товариществ собственников жилья в Российской Федерации (2021 г.)

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/lykova_tszh.pdf



Презентация Всероссийского форума "Управление многоквартирными домами: собственники и бизнес" (21.12.2021 г.).
Представлен анализ динамики создания ТСЖ в России, основных факторов создания и развития объединений собственников жилья, рассмотрены возможные в 2021 году сценарии дальнейшего существования товариществ собственников жилья и их роли в управлении многоквартирными домами.

Для кого предназначено:

- для широкого круга читателей

Предложения Фонда «Институт экономики города» к стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2035 года (2019 г.)

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/strategiya_razvitiya_zhkh_2035_upr_mkd_kr_ie_g.pdf

Раздел «Управление многоквартирными домами», оценка состояния сферы управления многоквартирными домами. Предложения по дополнению Стратегии направлены на решение системных проблем в части обеспечения реализации прав собственников помещений на управление общим имуществом и ответственности собственников за состояние принадлежащего им общего имущества.



Для кого предназначено:

- для широкого круга читателей

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Методические материалы

Финансовые модели планирования капитального ремонта многоквартирного дома со специальным счётом

<https://www.urbanecomomics.ru/research/project/kapremont-mnogokvartirnogo-doma-uchimsya-pravilno-schitat-predstoyashchie-rashody>



Финансовые модели краткосрочного и долгосрочного планирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме представляют собой созданный в формате MS Excel инструмент оценки достаточности средств в фонде капитального ремонта для финансирования работ по капитальному ремонту в соответствии со сроками, установленными региональной программой капитального

ремонта, а также оценки возможных решений по привлечению дополнительных средств для финансирования работ по капитальному ремонту.

Финансовые модели предусматривают варианты прогнозного расчёта накопления и расходования средств фонда капитального ремонта на специальном счёте исходя из перечня работ по капитальному ремонту, определённого региональной программой, срока (периода) проведения каждой работы, прогнозной стоимости работ и размера фонда капитального ремонта на специальном счёте на конец года, на который запланировано проведение работ. Финансовые модели сопровождаются руководством по их использованию, набором методических рекомендаций и справочных материалов.

Содержание:

- Финансовые модели:
 - Финансовая модель краткосрочного планирования капремонта. Форма для заполнения
 - Финансовая модель долгосрочного планирования капремонта. Форма для заполнения
 - Руководство пользователя "Финансовая модель капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме со специальным счётом"
- Примеры использования финансовых моделей:
 - Финансовая модель 1. Кировская область
 - Финансовая модель 1. Калининград
 - Финансовая модель 1. Ижевск
 - Финансовая модель 1. Пермь
 - Финансовая модель 2. Санкт-Петербург
- Методические рекомендации:
 - Анализ результатов моделирования финансирования капитального ремонта многоквартирного дома: выбор способа восполнения дефицита средств
 - Рекомендации жилищному активу многоквартирных домов со специальными счетами по действиям для привлечения дополнительного финансирования на проведение капитального ремонта
 - Рекомендации жилищному активу многоквартирных домов со специальными счетами по определению сроков и перечня выполнения работ по капитальному ремонту

- Рекомендации жилищному активу многоквартирных домов со специальными счетами по действиям для привлечения заёмных средств на проведение капитального ремонта
- Рекомендации жилищному активу многоквартирных домов со специальными счетами по действиям для конкурентного выбора подрядной организации для проведения капитального ремонта
- Информационные и справочные материалы:
 - Конституционный суд РФ о полномочиях собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счёте
 - Оценка потребности в капитальном ремонте и определение перечня и сроков проведения капитального ремонта многоквартирного дома. Перечень НПА.
 - О разработке проектной документации для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме
 - Информация Союза "Модернизация МКД" о судебных решениях по вопросам капремонта МКД со специальными счетами
 - Источники исходных данных для финансового планирования капитального ремонта многоквартирного дома
 - Примеры документов для выявления мнения собственников помещений о привлечении дополнительного финансирования на проведение капитального ремонта
 - Примеры документов общего собрания собственников помещений для оформления решений о привлечении заёмных средств на проведение капитального ремонта
 - Возможные ошибки при принятии решений о проведении капитального ремонта многоквартирного дома со специальным счетом
 - О представителе всех собственников помещений в многоквартирном доме при заключении договора, связанного с заимствованием средств для капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме
 - Форма для расчета размера ежемесячного платежа по кредитному договору, договору займа
 - Пример кредитного договора
 - Пример договора займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме
 - Способы и принципы конкурентного отбора подрядчика по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме
 - Примеры документов для конкурсного отбора подрядчиков по капитальному ремонту
 - Примеры документов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для утверждения решения о выборе подрядчиков по капитальному ремонту
 - Пример подрядного договора с оплатой в рассрочку

Для кого предназначено:

- для актива собственников помещений в многоквартирных домах;
- для СО НКО и общественных объединений, осуществляющих жилищное просвещение, обучение, поддержку инициатив граждан в жилищной сфере

«Дорожная карта капитального ремонта многоквартирных домов»: практическое пособие жилищному активисту (2019 г.)

<https://www.urbaneconomics.ru/KRkalendarIUE2019>

Пособие включает наглядные схемы действий жилищного актива по подготовке и контролю проведения капитального ремонта, схемы взаимодействия со всеми участвующими сторонами, ежедневник для записи планируемых и выполненных задач, а также информационные, справочные материалы, методические рекомендации, примеры документов, формы для заполнения. Пособие позволяет сформировать пошаговый алгоритм действий жилищного актива при капитальном ремонте в конкретном многоквартирном доме на основе заданных региональной программой капремонта условий и следовать данному алгоритму, отмечая выполнение контрольных точек и фиксируя события.

Практическое пособие протестировано жилищным активом города Москвы.



Содержание:

- Дорожная карта для многоквартирных домов, формирующих фонд капитального ремонта на счёте регионального оператора:
 - Поэтапный и пошаговый алгоритм действий жилищного актива
 - Информационные и методические приложения
 - Формы и шаблоны документов
 - Необходимая контактная информация
- Дорожная карта для многоквартирных домов, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счёте
 - Поэтапный и пошаговый алгоритм действий жилищного актива
 - Информационные и методические приложения
 - Формы и шаблоны документов
 - Необходимая контактная информация

Для кого предназначено:

- для актива собственников помещений в многоквартирных домах;
- для органов местного самоуправления, региональных операторов КР при работе с гражданами в Москве и других городах Российской Федерации.

«Коммуникации и взаимодействие для успешного капитального ремонта»: рекомендации для жилищных активистов (2018 г.)

Четыре блока рекомендаций разработаны в помощь участникам капитального ремонта многоквартирных домов для обеспечения успешного бесконфликтного проведения капитального ремонта в интересах всех жителей.

Для кого предназначены:

- для актива собственников помещений в многоквартирных домах;
- для органов местного самоуправления, региональных операторов КР при работе с гражданами в Москве и других городах Российской Федерации.

Рекомендации разработаны с использованием субсидий из бюджета города Москвы. Больше материалов проекта по ссылке: https://www.urbanecomomics.ru/kapremont2018Moscow_IUE.



Рекомендации по взаимодействию жилищного актива с жителями, собственниками помещений для выявления, предотвращения и разрешения конфликтных ситуаций, связанных с проведением капитального ремонта

https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/metodicheskie_rekomendacii_vzaimodeystvie_s_zhitelyami.pdf

Содержание:

- Рекомендуемый пошаговый алгоритм действий жилищного актива для подготовки к проведению капитального ремонта
- Рекомендации по выявлению, предотвращению и разрешению конфликтов, связанных с недопуском сотрудников подрядчика в жилые помещения (по причинам возникновения конфликтов)



Рекомендации по взаимодействию жилищного актива многоквартирных домов с региональным оператором капитального ремонта и подрядными организациями, осуществляющими капитальный ремонт

<https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/reciue062018.pdf>

Содержание:

- Рекомендуемый пошаговый алгоритм взаимодействия жилищного актива по взаимодействию жилищного актива с региональным оператором и подрядной организацией по важным вопросам подготовки и проведения капитального ремонта



Рекомендации для жилищного актива многоквартирных домов, фонд капитального ремонта которых формируется на специальном счете, по конкурентному выбору исполнителей услуг/работ по капремонту

https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/metodicheskie_rekomendacii_po_vyboru_podryadchikov.pdf

Содержание:

- Рекомендуемый пошаговый алгоритм действий жилищного актива для проведения конкурентного отбора исполнителя капитального ремонта
- Список полезных нормативных документов
- Справочный материал: способы конкурентного отбора
- Примеры форм документов для конкурсного отбора подрядчиков



Рекомендации жилищному активу многоквартирных домов со специальными счетами по действиям для привлечения заёмных средств на проведение капитального ремонта

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/metodicheskie_rekomendacii_specschet_privlechenie_kredita.pdf

Содержание:

- Рекомендуемый пошаговый алгоритм действий жилищного актива по привлечению заёмных средств на проведение капитального ремонта
- Справочные материалы:
 - Возможные варианты заимствования средств на капитальный ремонт
 - О представителе всех собственников помещений в многоквартирном доме при заключении договора, связанного с заимствованием средств для капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме
- Пример информационного сообщения
- Пример договора об оказании услуг и выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в рассрочку)

Пособие «Капитальный ремонт многоквартирных домов: решения и действия собственников жилья» (2016 г., актуализировано в 2018 г.)

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/capital_repair_iue_moscow_2018.pdf

Пособие содержит пакет рекомендаций, форм документов и информационных материалов по вопросам организации капитального ремонта многоквартирных домов для жителей и представителей органов власти и некоммерческих организаций города Москвы. Разработано с использованием средств субсидии бюджета г. Москвы.



Содержание:

- Что собственникам помещений необходимо знать о новой законодательной системе капитального ремонта многоквартирных домов (региональная система КР, взносы, фонд КР и способы его формирования)
- Общее собрание – механизм принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решений о капитальном ремонте
- Рекомендации по принятию решений о выборе (изменении) способа формирования фонда капитального ремонта
- Рекомендации по принятию собственниками помещений решений о проведении капитального ремонта по предложению регионального оператора
- Рекомендации по организации проведения капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете



Для кого предназначено:

- для собственников помещений в многоквартирных домах, домовых жилищных активов;
- для органов местного самоуправления, региональных операторов КР при работе с гражданами в Москве и других городах Российской Федерации

Справочные материалы

Тематические выпуски «Справочника потребителей жилищных и коммунальных услуг» (2020 г.)



Выпуск № 1. Организация и проведение капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта на специальном счёте
https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/spravochnik_potrebitelya_zhishchnyh_i_kommunalnyh_uslug_0.pdf

Ответы на 20 актуальных вопросов о выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счёте, открытии и ведении специального счета, обязанностях и правах собственников по организации и проведению капитального ремонта многоквартирного дома и др.



Выпуск № 2. Организация и проведение капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта на счёте, счетах регионального оператора

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/spravochnik_potrebitelya_zhishchnyh_i_kommunalnyh_uslug_2_0.pdf

Ответы на 20 актуальных вопросов о внесении взносов на счёт регионального оператора, возможностях собственников повлиять на сроки и состав работ по капитальному ремонту, проконтролировать ход организации и проведения капитального ремонта многоквартирного дома, изменить способ формирования фонда капитального ремонта и др.



Выпуск № 7. «Финансирование капитального ремонта многоквартирного дома со специальным счётом»

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/tematicheskii_vypusk_chist.pdf

Ответы на более чем 20 актуальных вопросов о том, как при наличии специального счета прогнозировать будущие поступления и расходы на капитальный ремонт, планировать сроки проведения работ, из каких источников можно пополнять специальный счёт для финансирования капитального ремонта МКД, какие решения необходимо принимать для привлечения заёмного финансирования и др.

Для кого предназначено:

- для актива собственников помещений в многоквартирных домах;
- для органов местного самоуправления, региональных операторов КР при работе с гражданами.

Возможные ошибки при принятии решений о проведении капитального ремонта многоквартирного дома со специальным счётом (2020 г.)

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/oshibki_resheniy_o_provedenii_kapitalnogo_remonta_mkd_so_specialnym_schetom.pdf

Разъяснения, почему решения, принятые общим собранием собственников по предложению инициатора капитального ремонта, могут быть неправильными, не соответствующими требованиям законодательства, чреватými нецелевым расходованием средств со специального счета и угрозой потери собственниками и средств на специальном счете, и самого специального счета, если работы по капитальному ремонту не будут выполнены в установленный срок.



Содержание:

- О перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту
- О предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту
- О сроках проведения капитального ремонта
- Об источниках финансирования капитального ремонта
- О лице, уполномоченном от имени всех собственников помещений участвовать в приёмке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту

Для кого предназначено:

- для актива собственников помещений в многоквартирных домах.

Что нужно сделать, чтобы у многоквартирного дома появился специальный счёт для формирования фонда капитального ремонта? (2019 г.)

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/k_tematicheskoy_konsultacii_vybiraem_specschet.pdf



Пошаговый алгоритм действий домового жилищного актива по подготовке и проведению общего собрания для выбора способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счёте (изменения способа формирования фонда капитального ремонта с счетов регионального оператора на специальный счёт), открытия специального счета в банке.

Для кого предназначено:

- для актива собственников помещений в многоквартирных домах.

Практика организации капитального ремонта многоквартирных домов в странах Восточной Европы и Балтии: опыт, полезный для России (2007 г.)

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/2599_import.pdf

Кратко описан опыт стран Восточной Европы и Балтии, которые, в недавнем прошлом имея сходную с Россией систему управления жилищным фондом и сходные проблемы, связанные с состоянием жилья, за 30 лет претерпели коренное изменение сознания большинства собственников квартир и достигли заметных успехов в модернизации мало- и многоквартирных домов.



Описания успешного опыта проведения капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами в городе Москве

Презентации успешного опыта капитального ремонта в пилотных многоквартирных домах совместного проекта Ассоциации владельцев спецсчетов и ИЭГ. На примере домов разных серий, в которых фонд капитального ремонта формируется на специальных счетах, показано, как готовились и принимались решения о капитальном ремонте, что сделано собственниками, что способствовало успешному завершению капремонта, приведены советы домового актива, на что следует обратить внимание собственникам при подготовке к капремонту.

Замена подъездных дверей и окон в местах общего пользования в многоквартирном доме на улице Лухмановской в 2020 году
https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/7_luhmanovskaya_5.pdf



Утепление и герметизация межпанельных швов на фасаде, ремонт напольного покрытия и замена наружных дверей на переходных балконах и техническом этаже в многоквартирном доме на улице Лухмановской в 2020 году
https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/10_luhmanovskaya_20.pdf

Капитальный ремонт кровли многоквартирного дома на улице Рудневка в 2018 году
https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/6_rudnevka_16.pdf



Капитальный ремонт фасада в многоквартирном доме на улице Рудневка в 2019 году
https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/8_rudnevka_24.pdf

Капитальный ремонт кровли ложных балконов многоквартирного дома на улице Святоозерской в 2020 году
https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/9_svyatoozerskaya.pdf



Капитальный ремонт фасада многоквартирного дома в Алтуфьево в 2018 году
https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/1_altufevo.pdf

Замена лифтов в многоквартирном доме на улице Генерала Кузнецова в 2020 - 2021 гг.
https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/4_zhulebino.pdf



Капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения и теплоснабжения, установка автоматизированного пункта управления теплоснабжением в многоквартирном доме в Восточном Измайлово в 2020 году
https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/3_izmailovo.pdf

Замена газового котла-бойлера ГВС в пристройке к многоквартирному дому на улице Неглинной в 2019 году

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/5_neglinnaya.pdf



Ремонт отмостки, замена проводки в подвале и утепление стен многоквартирного дома в Орехово-Борисово в 2016 - 2020 гг.

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/2_orehovo-borisovo.pdf

Описания успешного опыта планирования, организации и финансирования капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами в разных городах России

Описания успешной практики планирования, организации и финансирования капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами в разных городах России, выявленной в рамках проекта «Капремонт многоквартирного дома: учимся считать предстоящие расходы». На примере разных домов, в которых фонд капитального ремонта формируется на специальных счетах, расположенных в разных городах, показано, как планировался капитальный ремонт, какие факторы, влияющие на финансирование капремонта, брались собственниками в расчёт, как готовились и принимались решения о капитальном ремонте, кто и какую помощь оказывал активам таких домов, и т.п.

Мы заменили лифты досрочно (г. Москва, Алтуфьево)

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/1_lifts_dosrochno_moskva_altufevo.pdf



Заменяли шесть лифтов сразу без повышения взносов (г. Москва, Перово)

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/2_zamena_6_liftov_bez_rosta_platzhei_moskva_perovo.pdf

Капитальный ремонт многоквартирного дома с оплатой в рассрочку (г. Москва, Орехово-Борисово)

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/15_kapremont_v_rassrochku_moskva.pdf



Рациональное отношение к общим деньгам и самый первый спецсчёт в своём регионе (г. Ярославль)

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/5_pervyi_specschet_v_regione_yaroslavl.pdf

Добились значительного энергосбережения, заменили лифты в кредит и получили возмещение выплаченных процентов (г. Ростов-на-Дону)

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/12_energoeffektivnost_i_lifts_v_kredit_rostov-na-donu.pdf





Утепление конструкций и тепловых сетей в доме плюс регулирование потребления энергии – источники повышения энергоэффективности (г. Ульяновск)

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/10. energoeffektivnost_ulyanovsk.pdf

Можно регулировать подачу тепла в дом и при открытой системе теплоснабжения (г. Ульяновск)

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/9. tepleregulirovanie_pri_otkrytoi_sisteme_ulyanovsk.pdf



Первый в России успешно реализованный проект крышной котельной в многоквартирном доме (г. Кострома)

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/11. kryshnaya_kotel'naya_i_dr._ko_stroma.pdf

Карта энергоэффективности многоквартирных домов помогает собственникам принять решение об энергоэффективном капремонте (г. Ижевск)

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/istoriya_uspeha_izhevsk.pdf



Для проведения энергоэффективного капитального ремонта важна государственная поддержка (г. Калининград)

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/3. vazhna_gosudarstvennaya_pod_derzhka_kaliningrad.pdf

Центр организации КР помогает провести и профинансировать капитальный ремонт (г. Киров)

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/14. pomogaem_provesti_i_profina_nsirovat_kapitalnyi_remont_kirov.pdf



Городские жилищные активисты помогают другим жителям в проведении капремонта (г. Вологда)

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/6. nko_pomogaet_v_kapremonte_vologda.pdf

Управляющая организация – заказчик и активный участник капитального ремонта многоквартирного дома (г. Череповец)

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/8. uk_zakazchik_kapremonta_cherepovec.pdf



Профессиональный подход управляющей организации к оценке приоритетных работ по капитальному ремонту (г. Астрахань)

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/7. uk_rasstavila_prioritety_kr_astrahan.pdf

Капитальный ремонт многоквартирных домов улучшает облик города (г. Калининград)

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/4. kapremont_uluchshaet_oblik_goroda_kaliningrad.pdf



Аналитические материалы

Оценка развития модели «специальный счёт» капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (2020 г.)

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/ocenka_razvitiya_specialnyh_schetov.pdf

Оценка уровня развития модели «специальный счёт», динамики изменения основных характеристик данной модели проведения капитального ремонта.



Содержание:

- Динамика развития модели «специальный счёт»
- Многоквартирные дома со специальными счетами в регионах
- Владельцы специальных счетов
- Объем накоплений на специальных счетах
- Оценка возможности собственников за счёт средств фондов капитального ремонта на специальных счетах проводить дорогостоящие работы по капитальному ремонту (на примере замены лифтов)

Для кого предназначено:

- для широкого круга читателей

Капитальный ремонт многоквартирных домов со специальными счетами с привлечением заёмных средств

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/gencler_kr_s_privlecheniem_zaimnyh_sredstv_mart_2020.pdf

В презентации затронуты вопросы о том, нужно ли управляющим организациям разбираться в вопросах кредитования капитального ремонта многоквартирных домов, какую организационно-финансовую схему кредитования капремонта при специальном счёте определил Жилищный кодекс РФ и какие схемы привлечения заёмных средств на капремонт реализуются сегодня, какие решения нужно принять на общем собрании собственников для проведения капремонта с привлечением кредита, какие риски несут участники кредитования капремонта многоквартирного дома и как этими рисками управлять, где получить информационно-методическую поддержку.



Для кого предназначено:

- для управляющих организаций, собственников помещений в многоквартирных домах, фонд капитального ремонта которых формируется на специальном счёте.

Индикаторы финансовой устойчивости региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов (2019 г.)

https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/otchyot_finansovaya_ustoychivost_regionalnog_o_operatora_0.pdf



Анализ законодательства и предложения по возможным индикаторам мониторинга и оценки финансовой устойчивости регионального оператора, на основе которых также могут быть установлены требования к его финансовой устойчивости.

Содержание:

- Краткое описание организационно-финансовой модели региональной системы капитального ремонта
- Оценка требований к деятельности кредитных организаций и жилищно-накопительных кооперативов с точки зрения возможности их применения к оценке финансовой устойчивости регионального оператора
- Оценка регулирования систем контрактных строительных сбережений и долевого участия в строительстве с точки зрения возможности применения к оценке финансовой устойчивости регионального оператора
- Предлагаемые индикаторы финансовой устойчивости регионального оператора капитального ремонта
- Тестовая оценка предлагаемых индикаторов

Для кого предназначено:

- для широкого круга читателей

Информационно-методическая поддержка собственников помещений по организации капитального ремонта многоквартирного дома, фонд капитального ремонта которого формируется на специальном счёте (2018 г.)

https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/analiticheskiy_otchet_imm.pdf



Аналитический отчёт о совместном пилотном проекте ИЭГ и Ассоциации собственников и владельцев специальных счетов. В материалах отражены различные формы работы домового актива, в т. ч. подготовка принятия решений и информирование собственников, проведение собраний, организация опросов собственников, выбор подрядной организации, контроль выполнения работ.

Содержание:

- Обзор форм информационно-методического содействия активу пилотного дома
- Пакет информационно-методических материалов для домового актива в многоквартирном доме, фонд капитального ремонта которого формируется на специальном счёте.

Для кого предназначено:

- для широкого круга читателей

Благоустройство дворовых территорий и локальных общественных пространств

Методические материалы

Пособие «Благоустройство дворов: как подготовить и реализовать инициативный проект местного сообщества» (2018 г.)

<https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/gorodsreda2018iue.pdf>

Рекомендации представляют собой пошаговый алгоритм действий представителей местного сообщества, начиная с появления у отдельного активного человека, инициативной группы желания изменить к лучшему территорию около своего дома и до завершения комплексного проекта благоустройства выбранной локальной городской территории. Отдельные «шаги» сопровождаются правовой или справочной информацией, примерами информационных материалов и документов, ссылками на источники, в которых можно найти полезные сведения.



Содержание:

- Инициатива
- Подготовка
- Концепция
- Дизайн-проект
- Финансирование
- Реализация
- Пользование и содержание

Для кого предназначено:

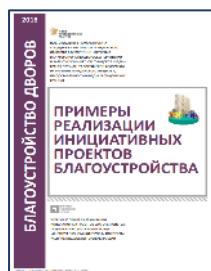
- для собственников помещений в многоквартирных домах, домовых жилищных активов
- для СО НКО и общественных объединений, осуществляющих жилищное просвещение, обучение, поддержку граждан



Описание лучшей практики инициативных проектов благоустройства дворов и локальных общественных пространств

Примеры реализации инициативных проектов благоустройства (2018 г.)

<https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/exiueenv2018.pdf>



10 примеров реализации инициатив жителей по улучшению качества городской среды в районах жилой застройки в городах Ижевск, Чебоксары, Калининград, Череповец, Улан-Удэ.

Показано, какие проблемы были на участках до благоустройства, кто и при каких обстоятельствах инициировал проект благоустройства, как вовлекались жители квартала, как планировалось осуществление проекта, как оно было организовано и реализовано, какие привлекались источники финансирования и общественные ресурсы.

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Аналитические материалы

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в информационной системе: барьеры и неиспользуемые возможности (2021 г.)

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/otchet_elektronnoe_sobranie_v_mkd.pdf

Анализ существующих законодательных требований к проведению общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах в информационных системах, а также порядка проведения общего собрания с использованием сервиса "Электронный дом" информационной системы города Москвы "Активный гражданин".



Содержание:

- Особенности существующего регулирования проведения общего собрания в информационной системе
- О необходимости предварительного решения об использовании информационной системы
- Об администраторе общего собрания в информационной системе
- Об установлении общим собранием продолжительности голосования в информационной системе
- Идентификация лиц, принимающих участие в голосовании на общем собрании с использованием информационной системы
- О достоверности итогов голосования в информационной системе
- Другие барьеры для электронного общего собрания

Для кого предназначено:

- Для широкого круга читателей

Справочные материалы

Тематический выпуск «Справочника потребителей жилищных и коммунальных услуг» (2020 г.)



Выпуск № 4. Тематический сборник вопросов-ответов по организации и проведению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/spravochnik_potrebitelya_zhilishchnyh_i_kommunalnyh_uslug_4.pdf

Ответы на 22 актуальных вопроса о компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, способах и порядке проведения общего собрания, кворуме общего собрания, повестке дня и решениях собственников, протоколе общего собрания (с примерами) и др.

Для кого предназначено:

- для актива собственников помещений в многоквартирных домах;
- для управляющих организаций и ТСЖ (ЖСК);
- для органов местного самоуправления, органов государственного жилищного надзора.

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Методические материалы

Информационно-методическое пособие «Построение демократических отношений в товариществе собственников жилья» (2009 г.)

https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/postroenie_demokraticeskikh_otnoshenii.pdf

В пособии содержится информация о строении товарищества собственников жилья как организации и коллектива собственников, рекомендации по вовлечению собственников в активную работу товарищества, разрешению конфликтных ситуаций, разработке внутренних правил, материалы об основах психологии личности и способах поддержки добрососедства, а также примеры различных информационных материалов, которые помогут товариществам собственников жилья в их практической деятельности.



Содержание:

- Проблемы взаимоотношений в товариществе собственников жилья
- Внутреннее строение товарищества собственников жилья (ТСЖ как организация и коллектив)
- Участие собственников в деятельности товарищества (два уровня общих собраний, органы правления ТСЖ)
- Внутренние правила товарищества собственников жилья (зачем нужны, какие бывают, как разработать)
- Принципы взаимодействия исполнительных органов ТСЖ с собственниками в многоквартирном доме (выявление и учет мнений, прозрачность деятельности, информирование)
- Разрешение конфликтов и согласование интересов (методы разрешения конфликтных ситуаций и согласования интересов и их применение на практических примерах)
- Бонус: Елена Сергеевна Шомина. «ФОРМИРОВАНИЕ ЖИЛИЩНОЙ КУЛЬТУРЫ У РОССИЙСКИХ ГРАЖДАН. ВОПРОСЫ ДОБРОСОСЕДСТВА»



Для кого предназначено:

- для членов товариществ собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов;
- для актива собственников помещений в многоквартирных домах;
- для СО НКО и общественных объединений, осуществляющих жилищное просвещение, обучение, поддержку инициатив граждан в жилищной сфере