



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

Вебинар

«Дорожная карта» капитального  
ремонта многоквартирного дома»  
- практический инструмент информационной  
поддержки жилищного актива

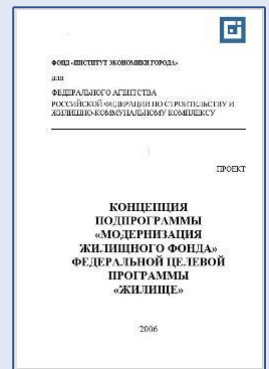
Апрель 2024 г.

# Фонд «Институт экономики города» занимается вопросами капремонта жилья с 2006 года



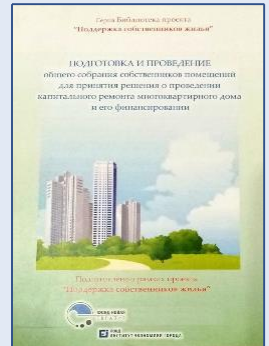
**2016**

- Капитальный ремонт многоквартирных домов: решения и действия собственников жилья



**2006**

- Концепция подпрограммы «Модернизация жилищного фонда» Федеральной целевой программы «Жилище»



**2007**

- Подготовка и проведение общего собрания собственников помещений для принятия решения о проведении капитального ремонта



**2018**

- Коммуникации и взаимодействие для успешного капитального ремонта



**2008**

- Практика организации капитального ремонта многоквартирных домов в странах Восточной Европы и Балтии: опыт, полезный для России



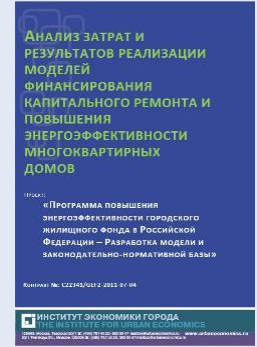
**2019**

- Дорожная карта капитального ремонта многоквартирного дома



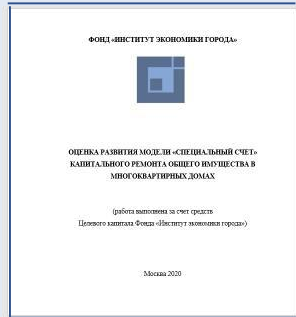
**2009**

- Стимулирование инициатив собственников жилья в проведении капитального ремонта многоквартирных домов



**2012**

- Анализ затрат и результатов реализации моделей финансирования капитального ремонта



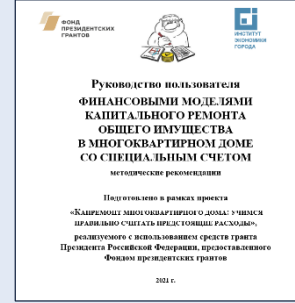
**2020**

- Оценка развития модели «специальный счёт» капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах



**2013**

- Совершенствование правового регулирования организации проведения капитального ремонта многоквартирных домов на основании анализа правоприменительной практики



**2022**

- Финансовая модель капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме со специальным счётом



# ПРАКТИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ ЖИЛИЩНОМУ АКТИВИСТУ:

## ДОРОЖНАЯ КАРТА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Проект реализован с использованием гранта Мэра Москвы при поддержке Комитета общественных связей и молодёжной политики города Москвы



[http://www.urbanecomomics.ru/  
KRkalendarIUE2019](http://www.urbanecomomics.ru/KRkalendarIUE2019)



# Два варианта «Дорожной карты»

в зависимости от способа формирования фонда капремонта

**Семь этапов: от подготовки к ремонту до постремонтного гарантийного периода**

## 1. Для домов в «общем котле» у регионального оператора

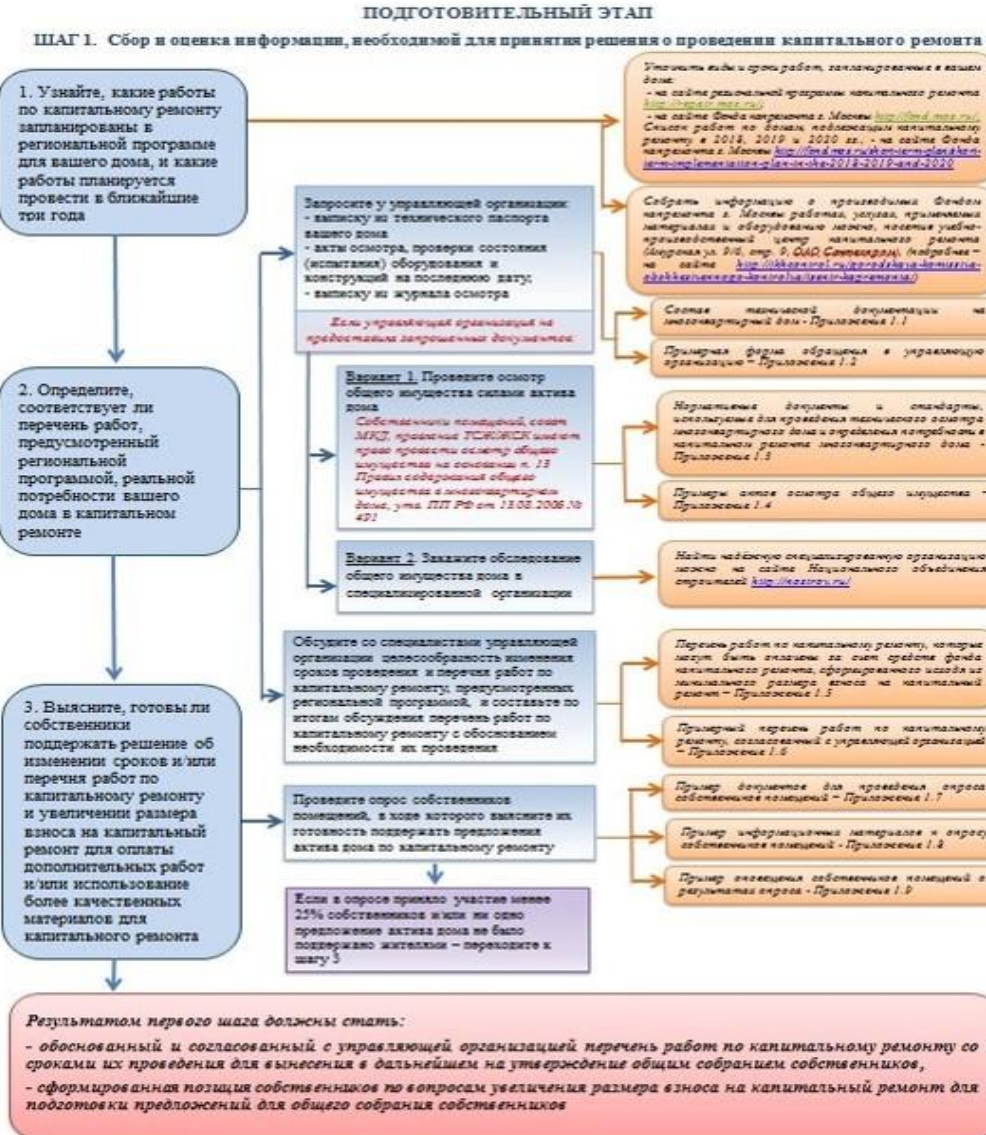


## 2. Для домов со специальными счетами

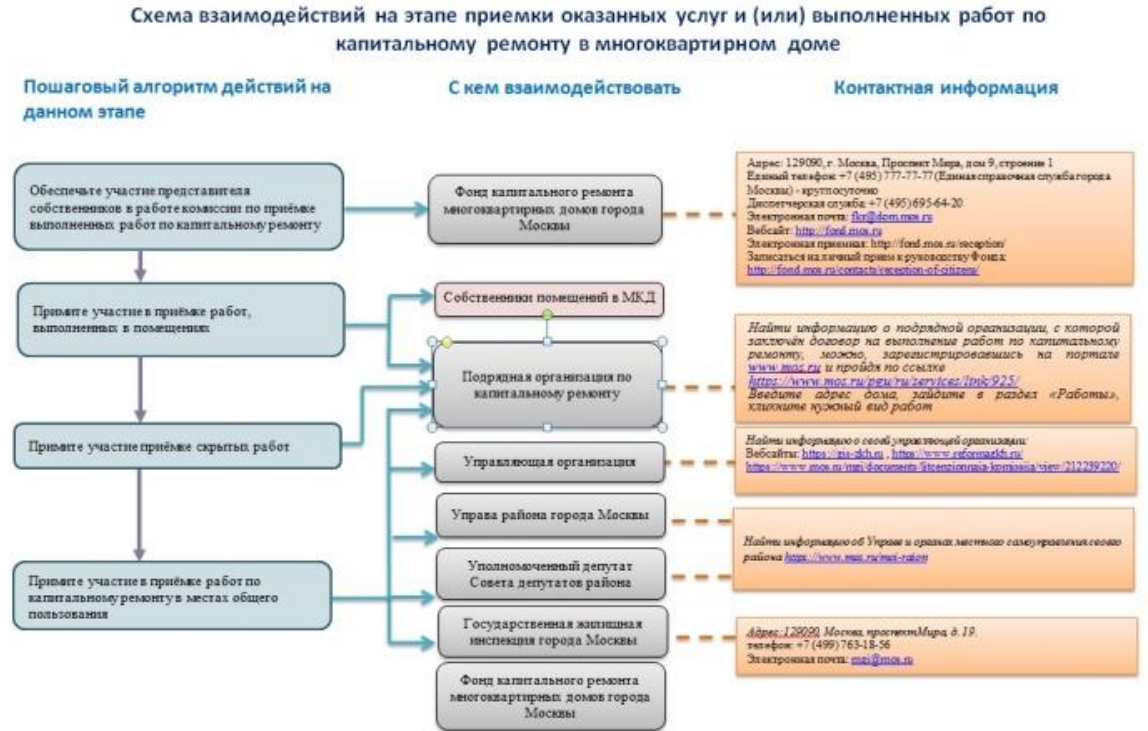


# Состав «Дорожной карты капитального ремонта»

## • СХЕМЫ ДЕЙСТВИЙ жилищного актива на каждом этапе



## • СХЕМЫ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ жилищного актива с различными участниками на каждом этапе



## • Справочные и методические приложения для каждого этапа:

- **примеры документов и форм**
- **выдержки из законодательства**
- **рекомендации**



# Форма для заполнения: «Дневник капитального ремонта МКД»

## ДНЕВНИК ЖИЛИЩНОГО АКТИВА ПО ПОДГОТОВКЕ И ПРОВЕДЕНИЮ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

### Этап № 1. ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЙ

| №   | Задачи (шаги, действия)   | Срок | Кто делает | Что сделано | Результат |
|---|---|------|------------|-------------|-----------|
| ШАГ 1. Сбор и оценка информации, необходимой для принятия решения о проведении капитального ремонта |   |      |            |             |           |
| 1.  | Узнать, какие работы по капитальному ремонту запланированы в региональной программе для вашего дома, и какие работы планируется провести в ближайшие три года |      |            |             |           |
| 2.  | Определить, соответствует ли перечень работ, предусмотренный региональной программой, реальной потребности вашего дома в капитальном ремонте, в т. ч.:        |      |            |             |           |
| 2.1   | Запросить у управляющей организации выписку из технического паспорта  |      |            |             |           |



# Материалы проекта на сайте ИЭГ:

## МАТЕРИАЛЫ ПРОЕКТА

**ДЛЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ, ФОРМИРУЮЩИХ ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА СЧЁТЕ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА (в т. ч. Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы)**

ДОРОЖНАЯ КАРТА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА: поэтапный алгоритм действий жилищного актива

### ЭТАП 1. ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЙ

**ШАГ 1. Сбор и оценка информации, необходимой для принятия решения о проведении капитального ремонта**

- Схема действий

*Информационные и методические приложения:*

- Приложение 1.1: Состав технической документации на многоквартирный дом
- Приложение 1.2: Примерная форма обращения в управляющую организацию
- Приложение 1.3: Нормативные документы и стандарты, которые можно использовать при проведении технического осмотра многоквартирного дома
- Приложение 1.4: Примерная форма актов осмотра элемента общего имущества
- Приложение 1.5: Перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту на территории города Москвы, финансируемых за счёт минимального размера взноса на капитальный ремонт
- Приложение 1.6: Примерная форма перечня работ по капитальному ремонту, согласованного с управляющей организацией
- Приложение 1.7: Примерная форма документов для проведения опроса собственников помещений
- Приложение 1.8: Пример информационных материалов для собственников помещений к опросу
- Приложение 1.9: Пример оформления результатов опроса жильцов многоквартирного дома

**ШАГ 2. Оценка финансовой стороны предстоящего капитального ремонта**

- Схема действий

*Информационные и методические приложения:*

- Приложение 1.10 (региональный оператор): Выдержки из Жилищного кодекса Российской Федерации об обязанности регионального оператора провести капитальный ремонт
- Приложение 1.11 (региональный оператор): Варианты финансирования работ по капитальному ремонту в рамках краткосрочного плана

**ШАГ 3. Предотвращение возможных конфликтных ситуаций внутри дома, связанных с проведением капитального ремонта**

- Схема действий
- Схема взаимодействий на подготовительном этапе организации проведения капитального ремонта
- Форма для заполнения: дневник капитального ремонта многоквартирного дома, Этап 1: Подготовительный

*Информационные и методические приложения:*



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



# Материалы проекта на сайте ИЭГ:

- Приложение 7.5: Примерная форма акта приёмки работ по устранению недостатков (дефектов), выявленных в гарантийный период

## **ДЛЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ, ФОРМИРУЮЩИХ ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЁТЕ**

ДОРОЖНАЯ КАРТА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА [позаэтапный алгоритм действий жилищного актива](#)

### **ЭТАП 1. ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЙ**

#### **ШАГ 1. Сбор и оценка информации, необходимой для принятия решения о проведении капитального ремонта**

- Схема действий

*Информационные и методические приложения:*

- Приложение 1.1\_ссч: Нормативные документы для ознакомления и использования жилищным активом при организации капитального ремонта
- Приложение 1.2\_ссч: Состав технической документации на многоквартирный дом
- Приложение 1.3\_ссч: Примерная форма обращения в управляющую организацию
- Приложение 1.4\_ссч: Нормативные документы и стандарты, которые можно использовать при проведении технического осмотра многоквартирного дома
- Приложение 1.5\_ссч: Примерная форма актов осмотра элемента общего имущества
- Приложение 1.6\_ссч: Перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту на территории города Москвы, финансируемых за счёт минимального размера взноса на капитальный ремонт
- Приложение 1.7\_ссч: Примерная форма перечня работ по капитальному ремонту, согласованного с управляющей организацией
- Приложение 1.8\_ссч: Примерная форма документов для проведения опроса собственников помещений
- Приложение 1.9\_ссч: Пример информационных материалов для собственников помещений к опросу
- Приложение 1.10\_ссч: Пример оформления результатов опроса жильцов многоквартирного дома

#### **ШАГ 2. Оценка финансовой стороны предстоящего капитального ремонта**

- Схема действий

*Информационные и методические приложения:*

- Приложение 1.11\_ссч: Пример информационного материала о необходимости привлечения заёмных средств для проведения капитального ремонта
- Приложение 1.12\_ссч: Пример анкеты для проведения опроса мнений жителей о привлечении заёмных средств для проведения капитального ремонта
- Приложение 1.13\_ссч: Пример оформления результатов опроса жильцов многоквартирного дома
- Приложение 1.14\_ссч: Примерная методика расчёта платежей по кредиту на капитальный ремонт

#### **ШАГ 3. Предотвращение возможных конфликтных ситуаций внутри дома, связанных с проведением капитального ремонта**

- Схема действий

*Информационные и методические приложения:*



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







ДОРОЖНАЯ КАРТА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА  
ДЛЯ МКД У РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА

# I. Подготовительный этап

Шаг 1. Соберите и оцените информацию, необходимую для принятия решения о проведении капитального ремонта

Узнайте, какие работы по капремонту запланированы в региональной программе для дома, какие из них планируется провести в ближайшие три года

Определите, соответствует ли перечень работ, предусмотренный региональной программой, реальной потребности вашего дома в капитальном ремонте

Выясните, готовы ли собственники поддержать изменение сроков и/или перечня работ, использование более качественных материалов

Шаг 2. Оцените финансовую сторону предстоящего капремонта и определите, готовы ли собственники увеличить размер взноса на капитальный ремонт

Регулярно проверяйте, сколько средств накоплено в фонде капитального ремонта вашего дома, расходуется ли эти средства, сколько и на какие работы

Определите размер задолженности перед региональным оператором при проведении им капитального ремонта, и сколько времени собственники будут её погашать

Оцените потенциальное превышение стоимости работ над установленной органами власти субъекта РФ предельной стоимостью работ и необходимость повысить взнос на капитальный ремонт сверх установленного минимального размера взноса

Шаг 3. Выявите заблаговременно возможные конфликтные ситуации внутри дома, связанные с проведением капитального ремонта, наметьте план действий по их разрешению

Информируйте жителей о необходимости подготовки к проведению капитального ремонта в жилых помещениях

Определите квартиры, в которые может не быть доступа для проведения капитального ремонта или могут возникнуть конфликтные ситуации

Определите план действий для каждой «проблемной» квартиры

## Результат:

1. подготовлены предложения общему собранию собственников по перечню и срокам работ, по финансированию капремонта;
2. определены «проблемные» квартиры, информация передана в ФКР г. Москвы
3. составлен план помощи жителям по обеспечению допуска в квартиры для производства работ

- **Справочные и информационно-методические приложения, в т. ч.:**
- **Примерная форма актов осмотра элемента общего имущества**
- **Перечень работ / услуг по капитальному ремонту (для Москвы)**
- **Примерная форма документов для проведения и оформления результатов опроса собственников помещений**
- **Пример информационных материалов для собственников помещений**
- **Пример памятки жителям о необходимости допустить подрядчика в жилые помещения**
- **Рекомендации по выявлению, предотвращению и разрешению конфликтов и др.**

## II. Принятие решений о капитальном ремонте

**Вариант 1.** Если нет необходимости переноса сроков и изменения перечня работ, то решения ОСС принимаются в течение 1-3 месяцев ПОСЛЕ получения соответствующего предложения от регионального оператора

**Вариант 2.** Если выявлена необходимость переноса сроков и изменения перечня работ, то решения ОСС принимаются ДО получения соответствующего предложения от регионального оператора, за год – полгода до года начала капремонта

1. Ознакомьтесь с предложением регионального оператора капитального ремонта многоквартирных домов и обсудите его с активом дома

2. Подготовьтесь к проведению общего собрания собственников

Подготовьте и разместите / разошлите / разнесите повестку дня и сообщение о проведении общего собрания собственников МКД

Подготовьте и вручите бланки письменных решений собственников (бюллетени голосования)

Подготовьте и разместите для ознакомления собственников информационные материалы

3. Проведите голосование по вопросам о проведении капитального ремонта

Проведите очное обсуждение

Организируйте сбор бюллетеней и регистрацию отданных голосов собственников

Подведите итоги голосования

Оформите протокол общего собрания

4. Направьте протокол управляющей организации и копию протокола региональному оператору

**Результат:**

1. решения приняты;
2. выбрано лицо(а), уполномоченное(ые) представлять собственников;
3. протокол оформлен;
4. копия протокола направлена региональному оператору

- **Справочные и информационно-методические приложения:**
- **Пример сообщения о проведении общего собрания**
- **Пример решения собственника по вопросам, поставленным на голосование**
- **Пример информационных материалов к общему собранию**
- **Рекомендации по организации голосования на общем собрании в форме очно-заочного голосования**
- **Пример протокола общего собрания по вопросам проведения капремонта и др.**





# III. Разработка проектной документации на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме



# IV. Открытие работ по капитальному ремонту в многоквартирном доме



## Результат:

1. акт открытия работ по капитальному ремонту подписан уполномоченным представителем собственников

2. собственники помещений готовы к допуску подрядной организации в квартиры

- **Справочные и информационно-методические приложения:**
- **Форма информационного стенда о проведении капитального ремонта**
- **Рекомендация по проведению информационной встречи**
- **Пример объявления об информационной встрече по вопросам капремонта**
- **Объявление о поквартирном обходе в связи с началом капремонта**
- **Примерная форма акта открытия работ по капитальному ремонту и др.**

# V. Производство работ по капитальному ремонту в многоквартирном доме



## Результат:

- своевременное бесконфликтное качественное выполнение работ по капитальному ремонту;
- должным образом оформленные нарушения (при наличии) и нанесённый имуществу собственников помещений ущерб (при наличии)

- **Справочные и информационно-методические приложения:**
- **Типовой договор на выполнение работ по капремонту МКД (для Москвы)**
- **Пример уведомления о проведении работ и необходимости допуска в жилое помещение**
- **Пример акта об отказе в допуске в жилые помещения**
- **Примерные формы и порядок ведения журналов при осуществлении капремонта**
- **Перечень нормативных документов, устанавливающих требования к организации работ по капитальному ремонту**
- **Пример акта фиксации договорных нарушений и др.**



# VI. Приёмка работ по капитальному ремонту в многоквартирном доме



# VII. Контроль состояния общего имущества в период действия гарантийных обязательств подрядной организации





ДОРОЖНАЯ КАРТА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА  
ДЛЯ МКД СО СПЕЦИАЛЬНЫМ СЧЕТОМ



# I. Подготовительный этап



## Результат:

1. подготовлены предложения общему собранию собственников по перечню и срокам работ, по финансированию капремонта;
2. определены «проблемные» квартиры, информация передана в ФКР г. Москвы
3. составлен план помощи жителям по обеспечению допуска в квартиры для производства работ

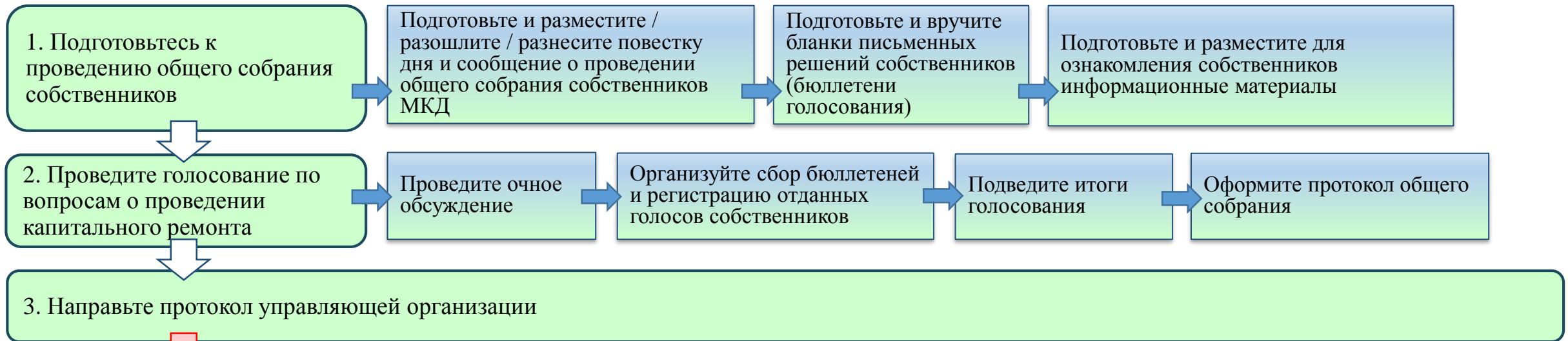
- **Справочные и информационно-методические приложения:**
- **Примерная форма актов осмотра элемента общего имущества**
- **Примерная форма документов для проведения и оформления результатов опроса собственников помещений, в т. ч. о привлечении заёмных средств на капремонт**
- **Пример информационных материалов для собственников помещений**
- **Пример памятки жителям о необходимости допустить подрядчика в жилые помещения**
- **Рекомендации по выявлению, предотвращению и разрешению конфликтов**
- **Примерная методика расчёта платежей по кредиту на капитальный ремонт и др.**

## II. Принятие решений о капитальном ремонте

### Внимание!

Если на подготовительном этапе была выявлена необходимость переноса сроков и изменения перечня работ, то решения о проведении капитального ремонта необходимо принять ДО получения предложения о капремонте от управляющей организации, как можно раньше, чтобы до наступления года, в котором региональной программой предусмотрен капремонт, при актуализации успеть внести в неё соответствующие изменения.

В иных случаях решения нужно принять в течение 1-3 месяцев с момента получения предложения от управляющей организации.



### Результат:

1. решения приняты;
2. выбрано лицо(а), уполномоченное(ые) представлять собственников;
3. протоколы оформлены и переданы в управляющую организацию (ТСЖ, ЖСК)

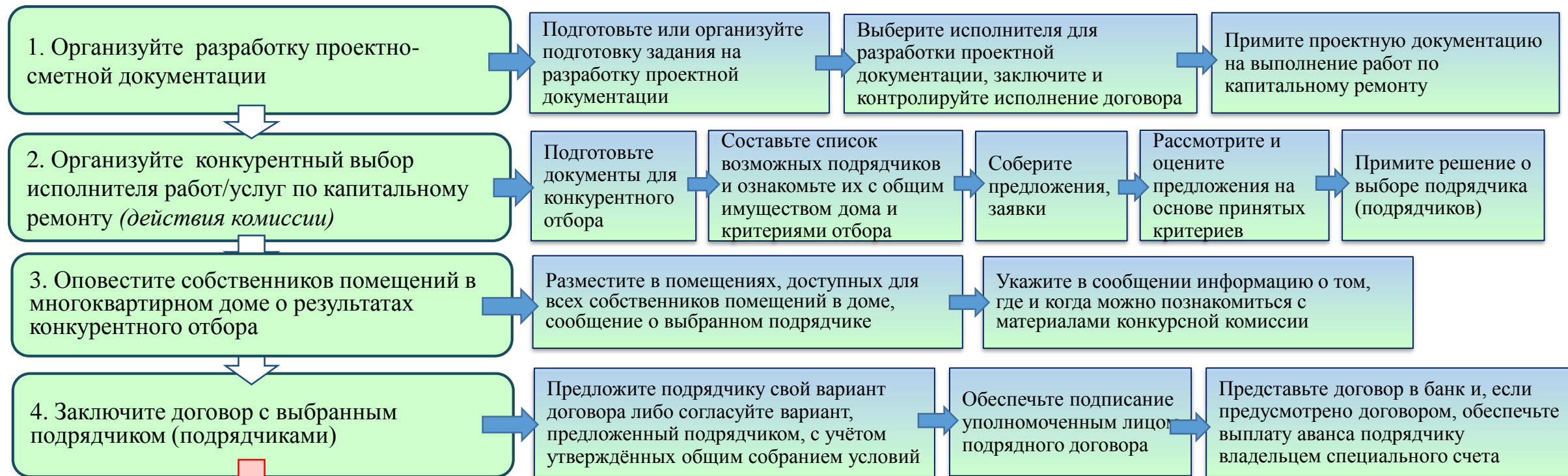
- **Справочные и информационно-методические приложения:**
- **Пример сообщения о проведении общего собрания**
- **Пример решения собственника по вопросам, поставленным на голосование**
- **Пример информационных материалов к общему собранию**
- **Рекомендации по организации голосования на общем собрании в форме очно-заочного голосования**
- **Пример протокола общего собрания по вопросам проведения капремонта и др.**

# РЕШЕНИЯ О КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ, КОТОРЫЕ НУЖНО ПРИНЯТЬ ОБЩЕМУ СОБРАНИЮ СОБСТВЕННИКОВ В МКД СО СПЕЦИАЛЬНЫМ СЧЕТОМ

- 01 О перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту
- 02 О предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту
- 03 О сроках проведения капитального ремонта
- 04 Об источниках финансирования капитального ремонта
- 05 О лице, уполномоченном от имени собственников участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ и подписывать соответствующие акты
- 06 О выборе подрядной организации для оказания услуг, проведения работ по капитальному ремонту
- 07 Об определении существенных условий договора с подрядной организацией
- 08 О порядке перечисления средств со специального счета за оказанные услуги, выполненные работы
- 09 Об определении лица, уполномоченного от имени собственников помещений в многоквартирном доме заключить договор с подрядной организацией
- 10 Об организации контроля за оказанием услуг, выполнением работ по капитальному ремонту
- 11 О комиссии по приемке оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту
- 12 Об определении лица, уполномоченного направлять владельцу спецсчета требование о выплате аванса, оплате услуг и работ по капремонту и документы, необходимые для перечисления средств со спецсчета
- 13 *О получении кредита на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме*
- 14 *Об определении существенных условий кредитного договора*
- 15 *О погашении за счет фонда капитального ремонта кредита, использованного на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данным кредитом*
- 16 *О размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт*
- 17 *О полномочиях по применению мер в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты собственниками помещений взносов на капремонт на специальный счет*



# III. РАЗРАБОТКА ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ И КОНКУРСНЫЙ ОТБОР ПОДРЯДЧИКОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА



## Результат:

- проектная документация на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, принятая собственниками помещений либо техническим заказчиком,
- принятое решение о выборе подрядной организации для выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме,
- заключённый с выбранным исполнителем капитального ремонта договор подряда

- **Справочные и информационно-методические приложения:**
- **Перечень нормативных документов, используемых при разработке проектной документации на проведение капитального ремонта жилых зданий**
- **Примеры форм документов для конкурсного отбора подрядчиков**
- **Рекомендации по оценке предложений подрядчиков по проведению капитального ремонта**
- **Примеры оформления решения о выборе подрядной организации**
- **Пример договора подряда на выполнение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и др.**

# IV. Открытие работ по капитальному ремонту в многоквартирном доме



## Результат:

1. акт открытия работ по капитальному ремонту подписан уполномоченным представителем собственников
2. собственники помещений готовы к допуску подрядной организации в квартиры

- **Справочные и информационно-методические приложения:**
- **Рекомендация по проведению информационной встречи**
- **Пример объявления об информационной встрече по вопросам капремонта**
- **Объявление о поквартирном обходе в связи с началом капремонта**
- **Примерная форма акта открытия работ по капитальному ремонту и др.**



# V. Производство работ по капитальному ремонту в многоквартирном доме



- **Справочные и информационно-методические приложения:**
- **Типовой договор на выполнение работ по капремонту МКД (для Москвы)**
- **Пример уведомления о проведении работ и необходимости допуска в жилое помещение**
- **Пример акта об отказе в допуске в жилые помещения**
- **Примерные формы и порядок ведения журналов при осуществлении капремонта**
- **Перечень нормативных документов, устанавливающих требования к организации работ по капитальному ремонту**
- **Пример акта фиксации договорных нарушений и др.**



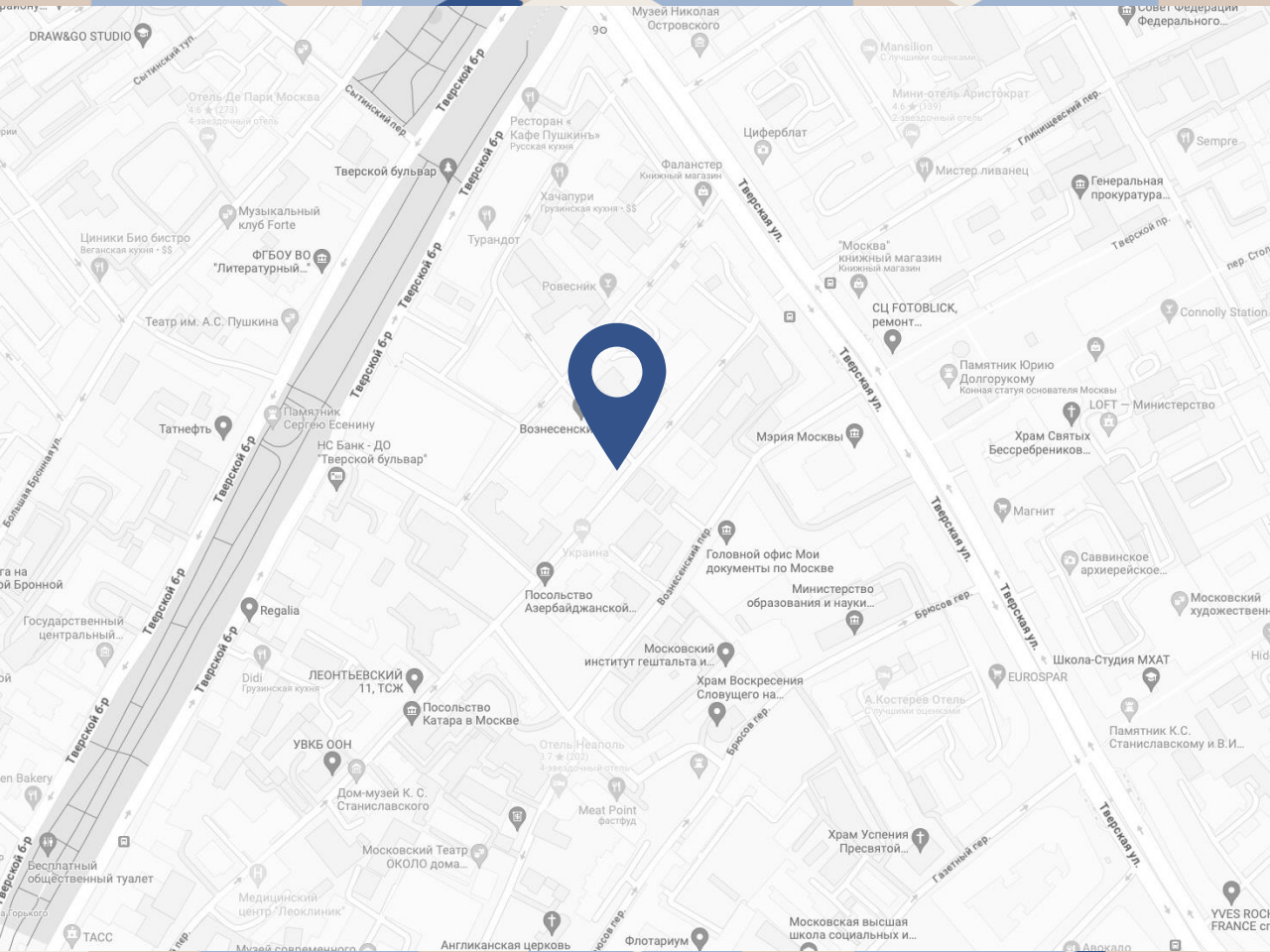


# VI. Приёмка работ по капитальному ремонту в многоквартирном доме



# VII. Контроль состояния общего имущества в период действия гарантийных обязательств подрядной организации





## ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1, офис 7

Тел.: +7 (495) 212 05 11, +7 (915) 083 09 20

E-mail: [mailbox@urbaneconomics.ru](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru)

Web-site: [www.urbaneconomics.ru](http://www.urbaneconomics.ru)

