

VI Всероссийский форум в сфере ЖКХ  
«20 лет Жилищному кодексу Российской Федерации»  
23–25 октября 2024 г.



# Управление и капитальный ремонт МКД

дайджест  
информационно-  
методических  
материалов

Москва 2024

# СОДЕРЖАНИЕ

## **Введение**

### **Управление многоквартирными домами**

Тенденции и перспективы развития рынка управления многоквартирными домами

Взаимодействие собственников помещений в МКД и управляющих организаций

Договор управления МКД

Реализация собственниками помещений полномочий по управлению МКД

Профессиональное управление МКД

ГОСТы в сфере управления МКД

Стандарты и правила СРО в сфере управления МКД

### **Капитальный ремонт многоквартирных домов**

Способы организации капитального ремонта МКД

Организация, финансирование и проведение капитального ремонта МКД

Контроль проведения капитального ремонта МКД и приемка выполненных работ

## ВВЕДЕНИЕ

Вниманию читателей представляется второй выпуск дайджеста методических рекомендаций, справочных и информационных материалов, образцов документов по актуальным вопросам управления многоквартирными домами и капитального ремонта многоквартирных домов, которые могут использоваться заинтересованными лицами.

Дайджест подготовлен Фондом «Институт экономики города» в 2024 году для участников VI Всероссийского форума в сфере ЖКХ «20 лет Жилищному кодексу Российской Федерации».

Материалы, информация о которых собрана в дайджесте, разработаны экспертами Фонда «Институт экономики города», НП ЖКХ Контроль, Ассоциации ЖКХ Контроль города Москвы, проекта «Школа грамотного потребителя», онлайн платформы «Дома» и размещены на сайтах указанных организаций для неограниченного пользования. В настоящем обзоре материалы, разработанные каждой из указанных организаций, отмечены её логотипом. Кроме того, дайджест впервые включает информацию о ГОСТах в сфере управления многоквартирными домами, утвержденных в 2022-2024 годах и примеры стандартов саморегулируемых организаций.

Для каждого включённого в дайджест материала или пакета материалов приведено его краткое описание, пояснение, для кого предназначен материал, и даны прямые активные ссылки и QR-коды для просмотра и скачивания полного текста материала с вебсайта на любое устройство.

Все представленные материалы актуальны и применимы сегодня, однако авторы всё же просят читателей обращать внимание на дату разработки материалов (дата указана после названия каждого материала) и сверяться с текущей версией российского законодательства.

## УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

### Тенденции и перспективы развития рынка управления многоквартирными домами

**Доклад Комитета Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации «О регулировании деятельности по управлению жилищным фондом и усилению контроля за управляющими организациями посредством ужесточения лицензионных требований к ним либо перехода на обязательное саморегулирование деятельности лиц, осуществляющих управление жилищным фондом» (2024 г.)**

<https://sovetgkh.ru/upload/medialibrary/77d/qsygpnril1v509x0a-pi4143pn8nag3wq.pdf>

По итогам обсуждения вопроса о совершенствовании системы допуска на рынок управления жилищным фондом, состоявшегося 6 декабря 2023 года в рамках совместного заседания комиссии Государственного Совета Российской Федерации по направлению «Строительство, жилищно-коммунальное хозяйство, городская среда» и Комитета Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству сформированы три возможных сценария развития рынка управления жилищным фондом.



**О механизмах защиты прав и законных интересов добросовестных участников отношений по управлению многоквартирными домами при саморегулировании**

<https://sovetgkh.ru/upload/medialibrary/a38/bn63qi7jdxrv12wg14e2tjihaxidqhsh.pdf>

Презентация генерального директора Ассоциации СРО «Гильдия ЖКХ» г. Иркутска Максима Тельтевского





## Взаимодействие собственников помещений в МКД и управляющих организаций



### Стандарт услуг управления многоквартирным домом для собственников и управляющих (2024 г.)

[https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/standart\\_uslug\\_upravleniya\\_mkd.pdf](https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/standart_uslug_upravleniya_mkd.pdf)

Методическое пособие, доступный практический инструмент в помощь жилищным активистам для взаимодействия с управляющими организациями, формирования заказа на управление многоквартирным домом и контроля оказанных услуг по управлению многоквартирным домом.

Не является нормативным документом, документом технического регулирования, документом стандартизации.

Рассматриваемые в стандарте услуги по управлению многоквартирным домом — это действия по управлению МКД, осуществляемые на платной основе управляющей организацией (управляющим) по заказу собственников помещений в доме. Кроме того, такие же действия должны осуществлять собственники, самостоятельно управляющие своим домом, в том числе через ТСН (ТСЖ, жилищный кооператив) — в этом случае эти действия не будут носить характера услуг.

Стандарт классифицирует услуги управления многоквартирным домом по группам (направлениям деятельности), каждая группа услуг содержит стандарты отдельных услуг, являющихся предметом заказа со стороны собственников.

В стандарте услуги управления многоквартирным домом описываются таким образом, чтобы собственники жилья получили исчерпывающее представление о том, какие именно действия совершаются управляющей организацией при оказании услуги, какие измеримые результаты должны быть получены, какие услуги должны оказываться в обязательном порядке, а какие — по выбору собственников. Для каждой услуги по управлению МКД стандарт содержит: содержание услуги (что делается); требования (если существуют); результат, который должен быть достигнут и может быть проконтролирован.

Стандарт управления многоквартирным домом — это «общий язык» для собственников помещений в доме и для лиц, осуществляющих управление таким домом, позволяющий сторонам строить отношения на основе одинаково понимаемых общих понятий, содержания тех или иных действий в отношении общего имущества, четко описанных результатов оказания услуг.

### Для кого предназначено:

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

### Подборка методических материалов для управляющих организаций и ТСЖ

Домá — онлайн-платформа для автоматизации работы УК и ТСН (ТСЖ, ЖК, ЖСК). Она хранит и структурирует информацию о домах и жителях, чтобы организации, управляющие многоквартирными домами, могли оптимизировать работу, быстрее достигали намеченных результатов, снижать расходы на управление, улучшать качество услуг и отношения с собственниками.

Внимание: для скачивания материалов необходима регистрация на сайте!

### Все важные документы для УК и ТСЖ — бесплатно в одном месте

<https://doma.ai/ukdocs>

Юристы и эксперты собрали необходимые образцы документов в одном месте, чтобы не тратить время на поиски и беспокоиться об ошибках. Документы хранятся в личном кабинете и всегда доступны для скачивания.

### Конструктор объявлений в МКД для УК и ТСЖ

<https://doma.ai/generator>

Эксперты разработали набор универсальных шаблонов под разные ситуации из жизни МКД. Конструктор позволяет создать готовое для печати объявление в два клика. Это сокращает время на поиск, скачивание, редактуру и набор текста. Как это работает? Выберите подходящую ситуацию, добавьте дату, время или место в зависимости от шаблона и нажмите «Сгенерировать» — объявление с иллюстрацией готово для печати.

### Как работать с заявками, чтобы жители и УК были довольны: 10 советов

<https://doma.ai/giveaway/zayavki>

Эксперты делятся опытом и примерами из юридической практики, чтобы сделать работу с заявками проще и эффективнее.

Пособие поможет распределять заявки по сотрудникам, не терять обращения в потоке задач, общаться с жителями по заявкам,



предотвращать проблемы в доме, избежать штрафов, жалоб и переизбрания УК



### **Чек-листы и акты осмотра МКД для УК и ТСЖ**

<https://doma.ai/checklist>

Эксперты разработали подборку шаблонов под разные ситуации. Они помогут проверить степень готовности дома к отопительному сезону, осмотреть общее имущество или МОПы, лифтовое оборудование или придомовую территорию.



### **Как работать с ГИС ЖКХ**

<https://doma.ai/giveaway/gis>

Пособие поможет разобраться в десятках разделов и понять, какие данные в них нужно вносить, соблюдать законодательство благодаря вовремя заполненной корректной информации и обработке обращений, узнать о способах автоматизации работы для экономии времени и кадрового ресурса.



## **Договор управления МКД**

### **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

#### **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 НКО, объединений собственников жилья и иных НКО в жилищной сфере;
- для органов общественного контроля в сфере ЖКХ;
- для управляющих организаций и их некоммерческих профессиональных объединений;
- для органов местного самоуправления, ответственных за ЖКХ, работу с населением.

### **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.urbaneeconomics.ru/sites/default/files/1.\\_modelnyi\\_dogovor\\_upravleniya\\_mdk-1.pdf](https://www.urbaneeconomics.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.urbaneeconomics.ru/sites/default/files/2.\\_modelnyi\\_dogovor\\_upravleniya\\_mdk-2.pdf](https://www.urbaneeconomics.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.urbaneeconomics.ru/sites/default/files/3.\\_dogovor\\_tszhsobstvennik-ne\\_chlen.pdf](https://www.urbaneeconomics.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.urbaneeconomics.ru/sites/default/files/4.\\_soglashenie\\_sobstvenniki\\_neposr.upravl.pdf](https://www.urbaneeconomics.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.urbaneeconomics.ru/sites/default/files/5.\\_modelnyi\\_dogovor\\_podryada\\_neposr.upravl.pdf](https://www.urbaneeconomics.ru/sites/default/files/5._modelnyi_dogovor_podryada_neposr.upravl.pdf)

**Тематический выпуск «Справочника потребителей жилищных и коммунальных услуг» (2020 г.)****Выпуск № 3. Заключение договора управления многоквартирным домом**

[https://www.urbaneeconomics.ru/sites/default/files/spravochnik\\_potrebiteleya\\_zhilishchnyh\\_i\\_kommunalnyh\\_uslug\\_3\\_0.pdf](https://www.urbaneeconomics.ru/sites/default/files/spravochnik_potrebiteleya_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.

**Договор управления многоквартирным домом в вопросах и ответах (2016 г.)**

<http://gkhkontrol.ru/wp-content/uploads/2016/03/ДОГОВОР-УПРАВЛЕНИЯ-МКД.pdf>

В пособии собраны ответы на многочисленные вопросы, поступающие в общественную приемную и на заседаниях районных Клубов ЖКХ г. Воронежа.

- Каким образом собственники могут управлять своим домом?
- Установлены ли законодательно стандарты по управлению МКД?
- Что понимается под термином «управляющая организация»?
- Кто несет ответственность за содержание общего имущества при управлении домом управляющей организацией?
- Зачем нужно заключать договор управления с УО, выбранной на общем собрании?
- Является ли договор управления МКД публичным?
- Какие условия договора управления многоквартирным домом являются существенными?
- Считается ли заключенным договор управления, если в него не включена обязанность УО предоставлять коммунальные услуги собственникам в МКД?
- Кто и зачем определяет состав общего имущества?
- Зачем нужно утверждать доли каждого собственника на общее имущество в доме?
- Какие основные разделы должны указываться в договоре управления МКД?

На эти и многие другие вопросы есть ответы в данном пособии.



## Реализация собственниками помещений полномочий по управлению МКД



### Стандарты ключевых компетенций

Стандарты не являются профессиональным стандартом, обязательным к применению, и не устанавливает требования к квалификации, необходимые для выполнения определенных трудовых функций и видов деятельности. Стандарты могут применяться только на добровольной основе в качестве вспомогательного инструмента при реализации прав и обязанностей собственников помещений в многоквартирном доме. Проекты Стандартов представляет собой первую попытку обобщения и трансформации знаний, умений и навыков в ключевые и профессиональные компетенции, необходимые собственникам жилья, являющимся участниками жилищно-коммунальных отношений.

Основой для формирования актуализированного набора ключевых компетенции жителей МКД стали компетенции, выявленные в результате многолетней просветительской и мероприятий общественного жилищного контроля.



### Стандарт ключевых компетенций собственников помещений в многоквартирном доме (2024 г.)

[https://mapo-ano.ru/wp-content/uploads/2023/02/31.05\\_PROEKT\\_Standart-KK\\_MKD\\_VERSIJa-1.0-1.pdf](https://mapo-ano.ru/wp-content/uploads/2023/02/31.05_PROEKT_Standart-KK_MKD_VERSIJa-1.0-1.pdf)

#### Для кого предназначено:

- для собственников помещений в многоквартирных домах
- для специалистов профильных и непрофильных НКО, действующих в сфере жилищно-коммунального хозяйства



### Стандарт ключевых профессиональных компетенций специалистов некоммерческих организаций, действующих в сфере ЖКХ (2024 г.)

[https://mapo-ano.ru/wp-content/uploads/2023/02/31.05\\_PROEKT\\_Standart-PK\\_NKO\\_VERSIJa-1.0-1.pdf](https://mapo-ano.ru/wp-content/uploads/2023/02/31.05_PROEKT_Standart-PK_NKO_VERSIJa-1.0-1.pdf)

#### Для кого предназначено:

- для собственников помещений в многоквартирных домах
- для специалистов профильных и непрофильных НКО, действующих в сфере жилищно-коммунального хозяйства

## Информационный киоск проекта «Региональное сотрудничество НКО сферы ЖКХ: новые задачи и решения»

<https://pou34.pf/2024/08/27/информационный-киоск-проекта>

Методические рекомендации и полезные документы для организации общественного контроля в сфере управления многоквартирными домами для специалистов и добровольцев некоммерческих организаций сферы ЖКХ



## Школа ЖКХ. База знаний (2022 г.)

<https://life.er.ru/base>

Представлены материалы для получения системных знаний о работе сферы ЖКХ по различным отраслевым темам, начиная с основных участников сферы ЖКХ и заканчивая привлечением собственников к участию в судьбе многоквартирного дома.

В «Базе знаний» доступна 3-я редакция «Азбуки для потребителей услуг ЖКХ», подготовленной в целях повышения грамотности потребителей жилищно-коммунальных услуг, формирования хозяйственного отношения к общему имуществу в доме. Учебный материал содержит детальный разбор жилищного законодательства по таким вопросам, как:

- состав общего имущества в многоквартирном доме, его содержание и текущий ремонт;
- проведение общего собрания собственников;
- предоставление коммунальных услуг;
- организация и проведение капитального ремонта и т. д.

#### Для кого предназначено:

- для собственников помещений в многоквартирных домах

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

[https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/otchet\\_elektronnoe\\_sobranie\\_v\\_mkd.pdf](https://www.urbanecomomics.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 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

**Тематические выпуски «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.urbanecomomics.ru/sites/default/files/spravochnik\\_potrebite-lyu\\_zhilishchnyh\\_i\\_kommunalnyh\\_uslug\\_4.pdf](https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/spravochnik_potrebite-lyu_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.

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

[https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/neposredstvennoe\\_upravlenie\\_mnogokvartirnym\\_domom\\_sobstvennikami\\_pomeshchenii.pdf](https://www.urbanecomomics.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.

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

[https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/sovet\\_mkd\\_metodicheskie\\_rekomendacii.pdf](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.

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](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](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.

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

Выпуск № 6. «Предоставление коммунальных услуг»  
[https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/voprosy\\_otvety\\_dlya\\_tematicheskogo\\_sbornika\\_po\\_ku.pdf](https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/voprosy_otvety_dlya_tematicheskogo_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 МКД



### Потребительский рейтинг управляющих организаций (2014 г., актуализировано в 2021 г.)

<https://www.urbanecomomics.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,
- для организаций общественного контроля в жилищной сфере, региональных/городских объединений собственников жилья;
- для саморегулируемых организаций управляющих организаций;
- для управляющих организаций;
- для активов собственников помещений в многоквартирных домах.

### Порядок взаимодействия операторов связи и организаций, осуществляющих управление МКД

<https://sovetskgh.ru/news/210>

Правительство утвердило Правила взаимодействия интернет-провайдеров и управляющих компаний при размещении сетей связи в многоквартирных домах. Саморегулируемая организация Союз профессиональных управляющих жилищным фондом «СТАНДАРТ» подготовила наглядный материал по изменениям порядка взаимодействия.



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

[https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/professionalnoe\\_upravlenie\\_mkd.pdf](https://www.urbanecomomics.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.

**Профессиональное управление многоквартирными домами. Международный опыт (2008 г.)**

[https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/2812\\_import.pdf](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.

**ГОСТы в сфере управления МКД****Документы системы национальной стандартизации**

Значительной частью совершенствования регулирования профессиональной деятельности по управлению, содержанию и эксплуатации многоквартирных домов могут и должны быть документы системы национальной стандартизации. Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии (Росстандартом) в 2022 году было принято решение о создании Технического комитета по стандартизации ТК-393 «Услуги (работы, процессы) в сфере жилищно-коммунального хозяйства и формирования комфортной городской среды». ТК-393 является формой сотрудничества заинтересованных организаций, органов власти при проведении работ по стандартизации, в частности, формирования стандартов деятельности по управлению многоквартирными домами.

**2022 г. ГОСТ Р 70385-2022 «Автоматизация учета и управления энергоресурсами в жилых зданиях. Регламент взаимодействия с единой диспетчерской службой города».**

<https://protect.gost.ru/v.aspx?control=8&baseC=-1&page=0&month=-1&year=-1&search=&RegNum=1&DocOnPageCount=15&id=235000>

Стандарт устанавливает регламент взаимодействия автоматизированных систем учета и управления ресурсами в многоквартирных и частных жилых домах с информационными системами, обеспечивающими функционирование единой диспетчерской службы (ЕДС) с ЕДС муниципального образования (города).

**2023 г. ГОСТ Р 56038-2023 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования».**

<https://protect.gost.ru/v.aspx?control=8&baseC=6&page=0&month=8&year=2023&search=&RegNum=1&DocOnPageCount=15&id=242293>

Стандарт распространяется на услуги управления МКД, оказываемые при осуществлении деятельности по управлению МКД. Стандарт предназначен для применения управляющими организациями, собственниками жилых и нежилых помещений в МКД, ТСЖ (ЖК, ЖСК) а также застройщиками, выступающими в роли заказчиков таких услуг.





**ГОСТ Р 70773-2023 «Услуги управления многоквартирными домами. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме».**

<https://protect.gost.ru/v.aspx?control=8&baseC=6&page=0&month=10&year=2023&search=Управления%20многоквартирными&RegNum=1&DocOnPageCount=15&id=243644&pageK=4253053E-1A43-44C0-91FB-38438EE00E14>

Применение данного стандарта позволяет обеспечить соблюдение установленных правил осуществления деятельности по управлению МКД в части исполнения управляющей организацией обязанностей по представлению собственникам помещений в МКД предложения по вопросам содержания общего имущества в МКД, согласования с собственниками размера их расходов на содержание общего имущества с учетом соблюдения установленных требований к надлежащему содержанию общего имущества и условий договора управления.



**2024 г. ГОСТ Р 56193-2024 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Общие требования».**

<https://protect.gost.ru/v.aspx?control=8&baseC=-1&page=0&month=-1&year=-1&search=&RegNum=1&DocOnPageCount=15&id=248636>

Стандарт входит в единую структуру национальных стандартов, объединенных в серию «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами». Применение настоящего стандарта и других стандартов из этой серии позволяет сформировать эффективную систему управления и содержания МКД, обеспечивающую их нормативное техническое состояние, безопасную эксплуатацию и комфортные условия проживания, а также выполнить требования, установленные в Жилищном кодексе РФ, технических регламентах и санитарно-эпидемиологических правилах.



**ГОСТ Р 71393-2024 «Автоматизация систем учета и управления коммунальными ресурсами в многоквартирных домах. Основные положения».**

<https://protect.gost.ru/v.aspx?control=8&baseC=6&page=5&month=5&year=2024&search=&RegNum=1&DocOnPageCount=15&id=248457>

Данный стандарт устанавливает перечень и содержание процессов по проектированию, внедрению и эксплуатации систем

автоматизированного учета и управления коммунальными ресурсами в многоквартирном доме, за исключением создания таких систем на этапе строительства.

**ГОСТ 71545-2024 «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности в многоквартирных домах. Основные положения».**

<https://protect.gost.ru/v.aspx?control=8&baseC=-1&page=0&month=-1&year=-1&search=&RegNum=1&DocOnPageCount=15&id=250331>

Стандарт устанавливает перечень и содержание процессов, связанных с энергосбережением и повышением энергоэффективности в МКД после их введения в эксплуатацию. Стандарт применяется при принятии решений в отношении общего имущества в МКД, осуществлении деятельности, связанной с поставкой коммунальных ресурсов, управлением общим имуществом, проведением капитального ремонта общего имущества в МКД.

## Стандарты и правила СРО в сфере управления МКД

**Стандарты и правила СРО Ассоциация «Содействие развитию жилищно-коммунального комплекса» (Омская область)**

<http://www.omskspro.ru/about/standarts.html>

Документом установлены требования к организациям — членам СРО, принципы информационной открытости членов СРО, порядок контроля СРО за деятельностью своих членов и меры дисциплинарного воздействия за нарушение членами СРО требований Стандартов и правил.

**Стандарты и правила СРО НП «Управляющих компаний жилищно-коммунального комплекса Югры».**

<https://sovetskgh.ru/upload/medialibrary/a8d/4rgupexfs1dfsx3ij6ivk1xomkr4n77p.pdf>

Документ устанавливает для членов СРО требования к правовым, финансово-экономическим, производственно-техническим основаниям оказания услуг и выполнения работ по договору управления МКД, правила информационной открытости и деловой этики, меры дисциплинарного воздействия за нарушение членами СРО требований Стандартов.





### Кодекс профессиональной этики членов Ассоциации СРО «Гильдия ЖКХ»

<https://sovetgkh.ru/upload/medialibrary/ec4/62fcwg90whgzv651r05b-te3u67711zcn.pdf>

Документ устанавливает стандарты профессионального поведения и этические принципы, обязательные для организаций-членов СРО

# КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

## Способы организации капитального ремонта МКД

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.urbanecomomics.ru/sites/default/files/spravochnik\\_potrebite-lyu\\_zhilishchnyh\\_i\\_kommunalnyh\\_uslug\\_0.pdf](https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/spravochnik_potrebite-lyu_zhilishchnyh_i_kommunalnyh_uslug_0.pdf)

Ответы на 20 актуальных вопросов о выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счёте, открытии и ведении специального счёта, 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.urbanecomomics.ru/sites/default/files/spravochnik\\_potrebite-lyu\\_zhilishchnyh\\_i\\_kommunalnyh\\_uslug\\_2\\_0.pdf](https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/spravochnik_potrebite-lyu_zhilishchnyh_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.



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

[https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/k\\_tematicheskoy\\_konsultacii\\_vybiraem\\_specschet.pdf](https://www.urbanecomomics.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.



## Организация, финансирование и проведение капитального ремонта МКД

### Финансовые модели планирования капитального ремонта многоквартирного дома со специальным счётом (2021 г.)

<https://www.urbanecomomics.ru/research/project/kapremont-mnogokvartirno-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, определённому 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 пакета материалов:

##### 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

##### 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
- Источники исходных данных для финансового планирования капитального ремонта многоквартирного дома
- 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
- 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
- и другие полезные материалы в помощь жилищному активу.

**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

**Как провести капитальный ремонт МКД**

<https://doma.ai/giveaway/kapremont>

Подробное пособие, чтобы УК и ТСЖ могли разобраться, как провести капремонт и не потратить лишние деньги.

**Содержание пособия:**

- что входит в капремонт МКД
- перечень работ по капитальному ремонту;
- какими способами собираются средства на его проведение и какие в каждом из них есть нюансы;
- какие могут быть пути накопления дополнительных средств для проведения капитального ремонта;
- какие государственные программы поддержки могут помочь справиться с процессом быстрее;
- как правильно организовать переход МКД на специальный счет для фонда капремонта.

**Тематический выпуск «Справочника потребителей жилищных и коммунальных услуг» (2022 г.)****Выпуск № 7. «Финансирование капитального ремонта многоквартирного дома со специальным счётом»**

[https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/tematicheskii\\_vypusk\\_chist.pdf](https://www.urbanecomomics.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.

**Замена лифтов с рассрочкой платежа (2018 г.)**

<http://jkhcontrol.ru/wp-content/uploads/2017/07/Lifty-s-rassrochkoj-platezha.pdf>

Представлена информация о программе ускоренной замены лифтов в многоквартирных домах с возможностью рассрочки платежа, осуществляемой Ассоциацией владельцев специальных счетов для формирования фондов капитального ремонта на территории города Москвы совместно с Комиссией по вопросам лифтового хозяйства Общественного совета при Минстрое России.

**Для кого предназначено:**

- для домовых жилищных активов,
- для собственников помещений многоквартирных домов, уполномоченных контролировать ход работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;
- для сотрудников управляющих организаций.

**Общее имущество в многоквартирном доме: как правильно подготовиться к проведению капитального ремонта. Методическое пособие (2020 г.)**

<http://gkhkontrol.ru/wp-content/uploads/2020/04/Фролова-основной-блок-Авангард.pdf>

Учебник посвящен вопросам, связанным с организацией и проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Прочитав его, вы, в частности, узнаете, как определить размер доли собственника в праве собственности на общее имущество в доме, зачем утверждать состав общего имущества на общем собрании собственников, что можно отремонтировать за счет средств, накопленных на капремонт, каков порядок проведения общего собрания собственников, как подготовить и провести ремонт при разных способах накопления средств фонда капитального ремонта.

**Для кого предназначено:**

- для активных собственников помещений в многоквартирном доме,
- для специалистов по управлению многоквартирными домами.



### Капитальный ремонт многоквартирных домов: решения и действия собственников жилья. Методическое пособие (2016 г., актуализировано в 2018 г.)

[https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/capital\\_repair\\_iue\\_moscow\\_2018.pdf](https://www.urbanecomomics.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:

- Закон о системе капитального ремонта (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



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

[https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/oshibki\\_resheniy\\_o\\_provedenii\\_kapitalnogo\\_remonta\\_mkd\\_so\\_specialnym\\_schetom.pdf](https://www.urbanecomomics.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, чреватые 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.

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

<https://www.urbanecomomics.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.

Рекомендации разработаны с использованием субсидий из бюджета города Москвы. Больше материалов проекта по ссылке:  
[https://www.urbanecomomics.ru/kapremont2018Moscow\\_IUE](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 (2018 г.)**

[https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/metodicheskie\\_rekomendacii\\_vzaimodeystvie\\_s\\_zhitelyami.pdf](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 (2018 г.)**

<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 со специальным счетом по конкурентному выбору исполнителей услуг/работ по капремонту (2018 г.)**

[https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/metodicheskie\\_rekomendacii\\_po\\_vyboru\\_podryadchikov.pdf](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 (2018 г.)**

[https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/metodicheskie\\_rekomendacii\\_specschet\\_privlechenie\\_kredita.pdf](https://www.urbanecomomics.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 договора об оказании услуг и выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в рассрочку).



## Контроль проведения капитального ремонта МКД и приемка выполненных работ



### Гид жилищного активиста. Капитальный ремонт фасадов (2023 г.)

[http://jkhcontrol.ru/wp-content/uploads/2023/06/Gid-zhilishh-akt-ta\\_v2.pdf](http://jkhcontrol.ru/wp-content/uploads/2023/06/Gid-zhilishh-akt-ta_v2.pdf)

Пособие поможет разобраться, как научиться оценивать качество строительных материалов, как выбрать лучшее из предложений подрядчиков, где найти достоверную информацию и как прочитать проектно-сметную документацию.

Для кого предназначено:

- для домовых жилищных активистов,
- для собственников помещений многоквартирных домов, уполномоченных контролировать ход работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.



### Капитальный ремонт многоквартирного дома за счет средств специального счета. Полезные советы (2022 г.)

<http://jkhcontrol.ru/wp-content/uploads/2022/12/advice.pdf>

Освещены возможные решения и действия собственников помещений, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете, при организации и проведении капитального ремонта в многоквартирных домах города Москвы. При подготовке Методических рекомендаций использованы материалы Фонда «Институт экономики города», представленные в практическом пособии «Дорожная карта капитального ремонта многоквартирных домов».



### Состав и виды работ по капитальному ремонту многоквартирного дома (2019 г.)

<http://jkhcontrol.ru/wp-content/uploads/2021/04/Sostav-i-vidy-rabot-po-kapitalnomu-remontu.pdf>

Представлены краткие рекомендации по составу работ и основным применяемым материалам при выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества согласно Перечню работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт (перечень утверждён постановлением Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. № 833-ПП)

#### Для кого предназначено:

- для домовых жилищных активистов,
- для собственников помещений многоквартирных домов, уполномоченных контролировать ход работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

### Капитальный ремонт подъездов (2020 г.)

<http://jkhcontrol.ru/wp-content/uploads/2019/02/Remont-podezdov-310118.pdf>

Представлены краткие рекомендации по составу работ и основным применяемым материалам при выполнении работ по капитальному ремонту подъездов в рамках реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы.

#### Содержание:

- Двери входной группы, тамбуров, приквартирных и лифтовых холлов, переходных балконов и лестничных клеток, технических помещений, выходов на лестничные марши.
- Напольное покрытие: плиточное покрытие, наливной пол.
- Стены: покраска, почтовые ящики, слаботочные сети
- Поручни и ступени лестниц, декоративные элементы
- Окна в местах общего пользования

#### Для кого предназначено:

- для домовых жилищных активистов,
- для собственников помещений многоквартирных домов, уполномоченных контролировать ход работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.





### **Гид жилищного активиста. Капремонт инженерных систем (2019 г.)**

<http://jkhcontrol.ru/wp-content/uploads/2021/04/Gid-zhilishhnogo-aktivista.pdf>

Пособие поможет разобраться, где найти достоверную информацию, как прочитать проектно-сметную документацию, как научиться оценивать качество строительных материалов, как выбрать лучшее из предложений подрядчиков.

#### **Для кого предназначено:**

- для домовых жилищных активистов,
- для собственников помещений многоквартирных домов, уполномоченных контролировать ход работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.



### **Участие собственников в приемке услуг по капитальному ремонту (2019 г.)**

<http://jkhcontrol.ru/wp-content/uploads/2016/12/metodika.pdf>

Методическое пособие подготовлено с участием Ассоциации владельцев специальных счетов для формирования фондов капитального ремонта на территории города Москвы. Методика разработана в рамках программы «Общественный контроль за реализацией Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы».

#### **Содержание:**

- подготовка к проведению работ по капитальному ремонту,
- общественный контроль за выполнением капремонта,
- перечень работ по капитальному ремонту,
- основные проектные решения,
- требования к техническому состоянию конструкций и инженерного оборудования.

## **ДЛЯ ЗАМЕТОК**

**ДЛЯ ЗАМЕТОК**

