



КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ - НАШЕ ОБЩЕЕ ДЕЛО!

22 декабря 2022 г.

г. Москва

Факторы успеха и советы участников успешного капитального ремонта в многоквартирных домах со специальными счетами

Генцлер Ирина Валентиновна,
директор направления «Городское хозяйство»
Фонда «Институт экономики города»



ПО РЕЗУЛЬТАТАМ МИНИ-ОПРОСА

участников домового жилищного актива
в многоквартирных домах
со специальными счетами в городе Москве,
успешно организовавших капитальный
ремонт общего имущества в МКД
в 2020 и в 2022 гг.



Активность собственников помещений в МКД

1

- Понимание необходимости капитального ремонта / осознанное желание улучшить качество проживания
- Активное участие в общих собраниях, обсуждении, принятии решений
- Доверие к домовому жилищному активу
- Готовность помогать активу в организации капитального ремонта

Действия домового жилищного актива (совета МКД, правления ТСЖ, ЖСК)

2

- Продуманность, планомерность, слаженность действий по организации капитального ремонта
- Готовность получать больше информации, учиться, принимать помощь
- Информирование собственников помещений всеми доступными способами на всех этапах подготовки и проведения капитального ремонта, взаимодействие, привлечение к работе
- Продуктивное взаимодействие с подрядчиком

Факторы успеха (2)

1 Конкурентный выбор подрядной организации

- Формализация отбора (запросы предложений, заявки, оценка)
- Выбор из нескольких кандидатов
- Выбор по заранее обсуждённым с собственниками критериям

2 Контроль хода выполнения работ

- Ежедневный контроль работы подрядчика
- Использование методов визуальной фиксации
- Письменная фиксация всех замечаний, договорённостей и т.д.

3 Вовлечение управляющей организации

- Оценка состояния общего имущества и обоснование необходимости капитального ремонта
- Участие в контроле хода капитального ремонта
- Участие в приёмке выполненных работ

Информационно-методическая поддержка, помощь специалистов

1

- Методическая, консультационная помощь от просветительских НКО, общественных организаций
- Консультационная, юридическая помощь городских органов
- Профессиональная помощь технических специалистов (привлечение специализированных организаций, например, для подготовки ПСД, технического надзора)
- Помощь специалистов в строительстве, инженерии, управлении из числа собственников помещений

Помощь в финансировании

2

- Возможность оплаты выполненных работ в рассрочку
- Возможность получения банковского кредита
- Возможность получить субсидию Фонда ЖКХ

СОВЕТЫ БЫВАЛЫХ

УЧАСТНИКОВ ДОМОВОГО ЖИЛИЩНОГО АКТИВА, УСПЕШНО ОРГАНИЗОВАВШИХ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

С чего начать?

01 Начинать с небольшого ремонта, успешные результаты которого облегчат принятие решения собственниками о продолжении работ по капитальному ремонту

02 Начать подготовку капитального ремонта заранее, не менее, чем за год до планируемого срока начала работ

03 Изучить доступную информацию по технологиям работ по капитальному ремонту

Общее собрание

04 Ответственно подойти к организации общего собрания собственников помещений, на котором принимается решение о проведении капитального ремонта

05 Раздавать бюллетени для голосования собственникам каждой квартиры под роспись в соответствующих ведомостях, куда записывать номера телефонов собственников и отмечать тех, кто проголосовал

06 Напоминать собственникам о важности их решений для проведения капитального ремонта дома, чтобы они не задерживали сдачу бюллетеней, не портили их и ответственно голосовали

СОВЕТЫ БЫВАЛЫХ (2)

УЧАСТНИКОВ ДОМОВОГО ЖИЛИЩНОГО АКТИВА, УСПЕШНО ОРГАНИЗОВАВШИХ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Взаимодействие с собственниками

- 07** **Использовать все возможные способы оповещения собственников**
о предстоящем капитальном ремонте, проведении общего собрания, выборе подрядчика, ходе и результатах капитального ремонта
- 08** **Уделять много внимания личным беседам с собственниками, разъясняя необходимость капитального ремонта, отвечая на вопросы, выясняя возможные несогласия и находя компромиссы**
- 09** **Выявить все мнения и пожелания собственников**
о выборе подрядной организации, используемых материалах и оборудовании, порядке проведения работ
- 10** **Обязательно учитывать мнения и предложения собственников**
при обсуждении работ по капремонту, подготовке проекта, подготовке договора с подрядчиком
- 11** **Активно привлекать собственников,**
особенно обладающих строительными специальностями, к выбору подрядчика, контролю ходя работ, приёмке выполненных работ

СОВЕТЫ БЫВАЛЫХ (3)

УЧАСТНИКОВ ДОМОВОГО ЖИЛИЩНОГО АКТИВА, УСПЕШНО ОРГАНИЗОВАВШИХ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Выбор подрядчика

- 12** **Выбирать подрядчика из компаний с проверенной репутацией,**
предварительно ознакомившись с результатами их работы
- 13** **Использовать конкурентные процедуры (тендер),**
отдавая приоритет качеству работ, а не цене
- 14** **Тщательно проработать техническое задание**
и сметы производимых работ - лучше, чем потом утверждать общим собранием дополнения к уже заключённому договору
- 15** **Обсуждать с возможными подрядчиками опцию оплаты работ в рассрочку,**
поскольку это позволяет не подписать сильно взносы собственников в условиях, когда негде взять кредит
- 16** **Сначала проинформировать собственников**
о выбранном подрядчике и дать возможность внести предложения, и только потом заключать договор

СОВЕТЫ БЫВАЛЫХ (4)

УЧАСТНИКОВ ДОМОВОГО ЖИЛИЩНОГО АКТИВА, УСПЕШНО ОРГАНИЗОВАВШИХ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Контроль и приёмка работ

17 Ежедневно проверять качество проводимых работ, фиксируя все достижения и недостатки на фото, видео, вести дневник капитального ремонта

18 Привлекать весь актив к контролю работ, создать контрольную комиссию, распределять нагрузку, вовлекать других собственников

19 Организовать контроль поэтапно: подрядчик должен приступать к очередному этапу только после принятия всех работ на предыдущем этапе

20 Взаимодействовать с управляющей организацией в ходе капитального ремонта общего имущества, привлекать её к контролю и приёмке работ

21 После окончания ремонта проводить сезонные осмотры отремонтированного имущества