

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ –  
НАШЕ ОБЩЕЕ ДЕЛО!

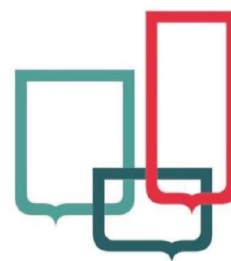
22–23 декабря 2022 г.  
г. Москва

ЛУЧШАЯ  
ПРАКТИКА  
КАПИТАЛЬНОГО  
РЕМОНТА  
МНОГОКВАРТИРНЫХ  
ДОМОВ  
СО СПЕЦИАЛЬНЫМИ  
СЧЕТАМИ

Москва 2022



**ФОРУМ**  
КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ -  
НАШЕ ОБЩЕЕ ДЕЛО!



ОБЩЕСТВЕННАЯ  
ПАЛАТА  
ГОРОДА МОСКВЫ





# ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	6
ЧАСТЬ 1.	
ИСТОРИИ О ТОМ, ЧТО СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ СО СПЕЦИАЛЬНЫМИ СЧЕТАМИ УСПЕШНО СПРАВЛЯЮТСЯ СО СЛОЖНЫМИ ВИДАМИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА .....	7
КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ФАСАДА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (МОСКВА, РАЙОН АЛТУФЬЕВО) .....	8
КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ФАСАДА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (МОСКВА, РАЙОН КОСИНО-УХТОМСКИЙ) .....	15
КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ФАСАДА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (МОСКВА, РАЙОН ОЧАКОВО-МАТВЕЕВСКОЕ) .....	17
КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ФАСАДА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (МОСКВА, РАЙОН КОСИНО-УХТОМСКИЙ) .....	21
ЗАМЕНА ДВЕРЕЙ И ОКОН В ПОМЕЩЕНИЯХ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (МОСКВА, РАЙОН КОСИНО-УХТОМСКИЙ) .....	23
КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ КРОВЛИ И ЛОЖНЫХ БАЛКОНОВ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (МОСКВА, РАЙОН КОСИНО-УХТОМСКИЙ) .....	26
КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ КРОВЛИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (МОСКВА, РАЙОН КОСИНО-УХТОМСКИЙ) .....	30
КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОТМОСТКИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (МОСКВА, РАЙОН ПЕРОВО).....	32
ЗАМЕНА ЛИФТОВ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ (МОСКВА, РАЙОН АЛТУФЬЕВО) .....	34
ЗАМЕНА ЛИФТОВ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ (МОСКВА, РАЙОН ВЫХИНО-ЖУЛЕБИНО) .....	37
ЗАМЕНА ГАЗОВОГО КОТЛА-БОЙЛЕРА ДЛЯ ПРИГОТОВЛЕНИЯ ГОРЯЧЕЙ ВОДЫ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ (МОСКВА, ТВЕРСКОЙ РАЙОН).....	39

МОДЕРНИЗАЦИЯ СИСТЕМ ОТОПЛЕНИЯ И ДРУГИЕ ЭНЕРГОСБЕРЕГАЮЩИЕ РЕМОНТЫ (ЯРОСЛАВЛЬ) .....	41
УТЕПЛЕНИЕ КОНСТРУКЦИЙ И ТЕПЛОВЫХ СЕТЕЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ И РЕГУЛИРОВАНИЕ ПОТРЕБЛЕНИЯ ЭНЕРГИИ (УЛЬЯНОВСК) .....	45
РЕГУЛИРОВАНИЕ ПОДАЧИ ТЕПЛА В ДОМ ПРИ ОТКРЫТОЙ СИСТЕМЕ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ (УЛЬЯНОВСК) .....	48
УСТАНОВКА КРЫШНОЙ КОТЕЛЬНОЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ (КОСТРОМА).....	51
 <b>ЧАСТЬ 2.</b>	
ИСТОРИИ О ТОМ, КТО И КАК ПОМОГАЕТ СОБСТВЕННИКАМ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ СО СПЕЦИАЛЬНЫМИ СЧЕТАМИ В ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА .....	57
УСКОРЕННАЯ ЗАМЕНА ЛИФТОВ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ С ВОЗМОЖНОСТЬЮ РАССРОЧКИ ПЛАТЕЖА (МОСКВА, РАЙОН ПЕРОВО).....	58
КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА С ОПЛАТОЙ В РАССРОЧКУ (МОСКВА, РАЙОН ОРЕХОВО-БОРИСОВО ЮЖНОЕ) .....	60
ФИНАНСИРОВАНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ БАНКОВСКОГО КРЕДИТА (МОСКВА, РАЙОН ВОСТОЧНОЕ ИЗМАЙЛОВО).....	63
ГОРОДСКИЕ ЖИЛИЩНЫЕ АКТИВИСТЫ ПОМОГАЮТ ДРУГИМ ЖИТЕЛЯМ В ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА (ВОЛОГДА) .....	66
ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ПОДХОД УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ К ОЦЕНКЕ ПРИОРИТЕТНЫХ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ (АСТРАХАНЬ) .....	71
УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – ЗАКАЗЧИК И АКТИВНЫЙ УЧАСТНИК КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (ЧЕРЕПОВЕЦ) .....	74

ФИНАНСИРОВАНИЕ ЭНЕРГОСБЕРЕГАЮЩЕГО РЕМОНТА И ЗАМЕНЫ ЛИФТОВ В КРЕДИТ И ВОЗМЕЩЕНИЕ ВЫПЛАЧЕННЫХ ПРОЦЕНТОВ (РОСТОВ-НА-ДОНУ).....	78
НЕКОММЕРЧЕСКИЙ ПРОЕКТ «КАРТА ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ» (ИЖЕВСК) .....	82
ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА ПРОВЕДЕНИЯ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОГО КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА (КАЛИНИНГРАД) .....	85
РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОРГАНИЗАЦИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ПОМОГАЕТ В ЕГО ПРОВЕДЕНИИ И ФИНАНСИРОВАНИИ (КИРОВ).....	89
РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ПОМОГАЕТ ЖИТЕЛЯМ УЛУЧШИТЬ ЭСТЕТИЧЕСКУЮ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ И ОРИГИНАЛЬНОСТЬ РЕМОНТИРУЕМЫХ ДОМОВ (КАЛИНИНГРАД) .....	92
РАБОТЫ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ.....	97

## ВВЕДЕНИЕ

В настоящий сборник включены краткие истории об успешном проведении капитального ремонта многоквартирных домов, фонд капитального ремонта которых формируется на специальном счёте, из одиннадцати российских городов.

В представленных историях описываются достижения собственников помещений в таких многоквартирных домах по решению насущных проблем дома путем капитального ремонта и (или) замены различных элементов общего имущества – фасада, окон и дверей, крыши, отмостки, лифтов, внутридомовых инженерных сетей и оборудования и др.

В таких историях приведены краткие характеристики описываемых многоквартирных домов, рассказывается, как готовились и принимались собственниками решения о проведении капитального ремонта, что способствовало успешному проведению капитального ремонта, и приводятся советы домовых жилищных активов из таких домов о том, на что следует обращать внимание при подготовке и проведении капитального ремонта многоквартирного дома за счёт средств на специальном счёте.

Во многих историях приведена информация о том, какую помощь и от кого получили собственники помещений в многоквартирных домах для организации и финансирования капитального ремонта.

В сборник включены истории о многоквартирных домах города Москвы, а также городов Астрахани, Вологды, Ижевска, Калининграда, Кирова, Костромы, Ростова-на-Дону, Ульяновска, Череповца и Ярославля. В каждой истории указаны адреса описываемых многоквартирных домов.

Представленные примеры успешного проведения собственниками помещений в многоквартирных домах капитального ремонта были выявлены и описаны в 2020–2022 годах в рамках двух проектов, реализованных Фондом «Институт экономики города»:

- ▶ в партнерстве с Ассоциацией владельцев специальных счетов для формирования фондов капитального ремонта на территории города Москвы – по информационно-методической поддержке собственников в домах со специальными счетами в городе Москве;
- ▶ с использованием гранта Президента Российской Федерации, предоставленного Фондом президентских грантов, – по обучению собственников в многоквартирных домах со специальными счетами финансовому планированию капитального ремонта.

## **ЧАСТЬ 1.**

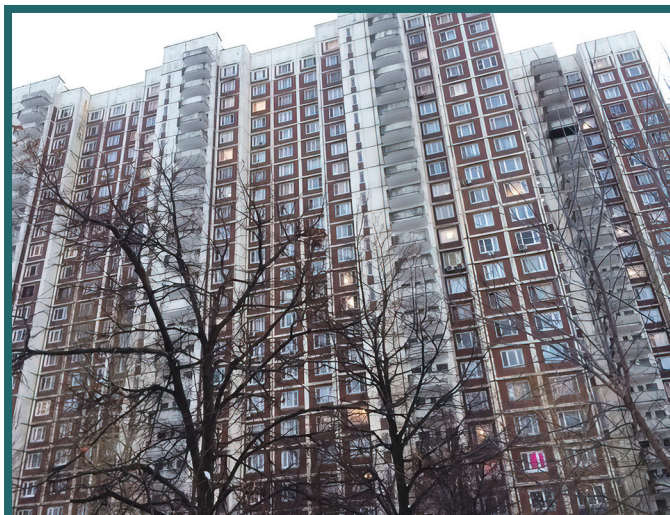
# **ИСТОРИИ О ТОМ, ЧТО СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ СО СПЕЦИАЛЬНЫМИ СЧЕТАМИ УСПЕШНО СПРАВЛЯЮТСЯ СО СЛОЖНЫМИ ВИДАМИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

В первой части сборника собраны истории об успешном проведении таких сложных и дорогостоящих видов капитального ремонта многоквартирных домов, как ремонт фасада, замена лифтов, энергосберегающая модернизация систем отопления и т.д.

Большая часть историй посвящена успешному капитальному ремонту в городе Москве. Также представлены истории о капремонте в многоквартирных домах в Ярославле, Ульяновске и Костроме.

## КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ФАСАДА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (МОСКВА, РАЙОН АЛТУФЬЕВО)

Многоквартирный дом по адресу Алтуфьевское шоссе, дом 66/2 (см. фото 1), управление домом осуществляет ГБУ «Жилищник Алтуфьевского района», владельцем специального счета является региональный оператор – Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы.



Типовой проект, серия КОПЭ,  
22 этажа, 5 подъездов, 433 квартиры,  
7 нежилых помещений

Год ввода в эксплуатацию – 1984

Общая площадь дома – 28 408,2 кв. м

Управление домом осуществляет ГБУ  
«Жилищник» Алтуфьевского района

**Фото 1.** Общий вид МКД по Алтуфьевскому шоссе, дом 66/2. Фото предоставлено советом МКД.

### Подготовка решения о проведении капитального ремонта дома

Управляющая организация ГБУ «Жилищник» представила совету многоквартирного дома сведения, согласно которым вследствие допущенного ещё при строительстве дома брака панельный фасад многоквартирного дома остарел раньше срока и состояние изоляции межпанельных швов в 2018 году оценивалось как критическое, требующее незамедлительного ремонта. Из-за проблем с герметизацией разрушался тепловой контур многоквартирного дома, температура воздуха в помещениях в холодный сезон была ниже нормы. Межпанельные швы продолжали плесневеть. По мнению управляющей организации, фасад многоквартирного дома требовал капитального ремонта незамедлительно, то есть ранее установленных региональной программой сроков (2033–2035 гг.).

Совет многоквартирного дома согласился с мнением управляющей организации, проведя совместно с ней осмотр элементов общего имущества. Была намечена цель провести в 2018 году капитальный ремонт межпанельных швов фасада здания, переходных балконов, бетонных элементов фасадов, а также замену дверей на переходных балконах незадымляемых лестниц.

Решением общего собрания собственников помещений в доме была сформирована комиссия по подготовке предложений по проведению капитального ремонта. В состав этой комиссии вошли инициативные собственники помещений, в том числе обладающие строительными специальностями и опытом.

Члены комиссии и совет дома провели опрос собственников помещений, чтобы узнать, как состояние межпанельных швов отражается на комфортности проживания внутри жилых помещений. Собранная информация была использована советом дома не только при составлении технического задания для подрядной организации, проводящей капитальный ремонт фасада дома, но и при подготовке рекомендаций для собственников по устранению плесени и обеспечению сбалансированной циркуляции воздуха в квартире.



Второй опрос помог понять, согласны ли собственники считать работы по капитальному ремонту фасада приоритетными. Собственники, принявшие участие в опросе, отдали предпочтение капитальному ремонту:

- ▶ межпанельных швов – 89,6% голосов;
- ▶ замене наружных дверей на балконах лестниц – 78,7%;
- ▶ ремонту балконов незадымляемых лестниц – 72,2%.

Совет дома и комиссия по капремонту также оценили финансовые возможности дома для проведения капитального ремонта – средств на специальном счете с учетом прогноза поступления взносов до окончания планируемого ремонта должно было хватить для проведения ремонта.

## **Информирование собственников советом дома**

Жилищный актив не сразу пришёл к пониманию необходимости информирования собственников об основных шагах, предпринимаемых комиссией, результатах её усилий и возникающих вопросах. Члены совета дома имели неполное представление о способах информирования, относя к ним только очное общее собрание и поквартирные обходы, причём к последним домовый актив не был готов.

Однако пример проведения первого же общего собрания, когда выяснилось, что собственники недостаточно подготовлены к принятию решений, убедил совет дома в полезности регулярного информирования жителей.

Поэтому информацию о результатах проведённого комиссией опроса разместили на стендах совета дома в каждом подъезде дома, там же потом размещали информацию о принятых решениях по выбору подрядной организации, о сроках проведения капитального ремонта и т.д. Собственников своевременно информировали об ограничениях по пользованию общим имуществом и о необходимых мерах безопасности, которые следует соблюдать в период проведения капитального ремонта.

В ходе ремонта в подъездах регулярно вывешивались объявления об обеспечении допуска рабочих на балконы, о закрытии окон при промывке фасада, об освобождении балконов от каких-либо предметов, включая сохнувшее бельё, о снятии москитных сеток при покраске фасада и т.д.

Помимо размещения информации в доступных местах активно использовалось распространение сообщений по почтовым ящикам. Однако самой эффективной формой информирования совет дома теперь считает непосредственное общение с каждым собственником во время поквартирных обходов, и члены совета дома периодически проводили такие обходы – в период подготовки общего собрания по принятию решения о капитальном ремонте, перед началом работ по капитальному ремонту.

Поквартирные обходы дали членам совета дома гарантию, что информация о предстоящем капитальном ремонте доведена до сведения каждого собственника и понята каждым из них, а собственникам дали возможность получить необходимые разъяснения по порядку организации капитального ремонта, вопросам, вынесенным на общее собрание, возможность высказать своё мнение. Во время поквартирного обхода решались и практические вопросы капитального ремонта: получение от жителей согласия на демонтаж неиспользуемых кронштейнов с верёвками для сушки белья, достижение согласия на удаление машин из опасной зоны ремонта, выдача жителям каждой квартиры ключей от новых дверей на балконах незадымляемых лестниц и т.п.

## Принятие решения о проведении капитального ремонта дома

На общем собрании собственников были приняты решения по вопросам, предусмотренным частью 5.1 статьи 189 ЖК РФ<sup>1</sup>, включая следующий перечень работ по капитальному ремонту:

- ▶ ремонт межпанельных швов;
- ▶ восстановление защитного слоя бетонных элементов фасада дома;
- ▶ замена внешних дверей на балконах незадымляемых лестниц.

В соответствии с частью 5.1 статьи 189 ЖК РФ помимо перечня работ по капитальному ремонту на общем собрании были определены:

- 1) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 2) сроки проведения капитального ремонта;

3) источники финансирования капитального ремонта;

4) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

На общем собрании в целях обеспечения качественного ремонта также были определены:

- ▶ порядок выбора подрядной организации (выбор комиссией собственников на конкурсной основе);
- ▶ порядок организации контроля за работами по капитальному ремонту;
- ▶ лица, уполномоченные на осуществление контроля за работами по капитальному ремонту.

## Выбор подрядной организации для проведения капитального ремонта

Комиссией собственников помещений по выбору подрядной организации были определены требования к организации-подрядчику и критерии отбора предложений отдельно по ремонту фасада и по замене дверей на переходных балконах.

Комиссия путём изучения доступной в сети Интернет информации составила перечень организаций, специализирующихся на выполнении капитального ремонта фасадов многоквартирных домов, и организаций, занимающихся изготовлением и установкой дверей для переходных балконов незадымляемых лестниц, и направила в такие организации приглашение представить коммерческие предложения

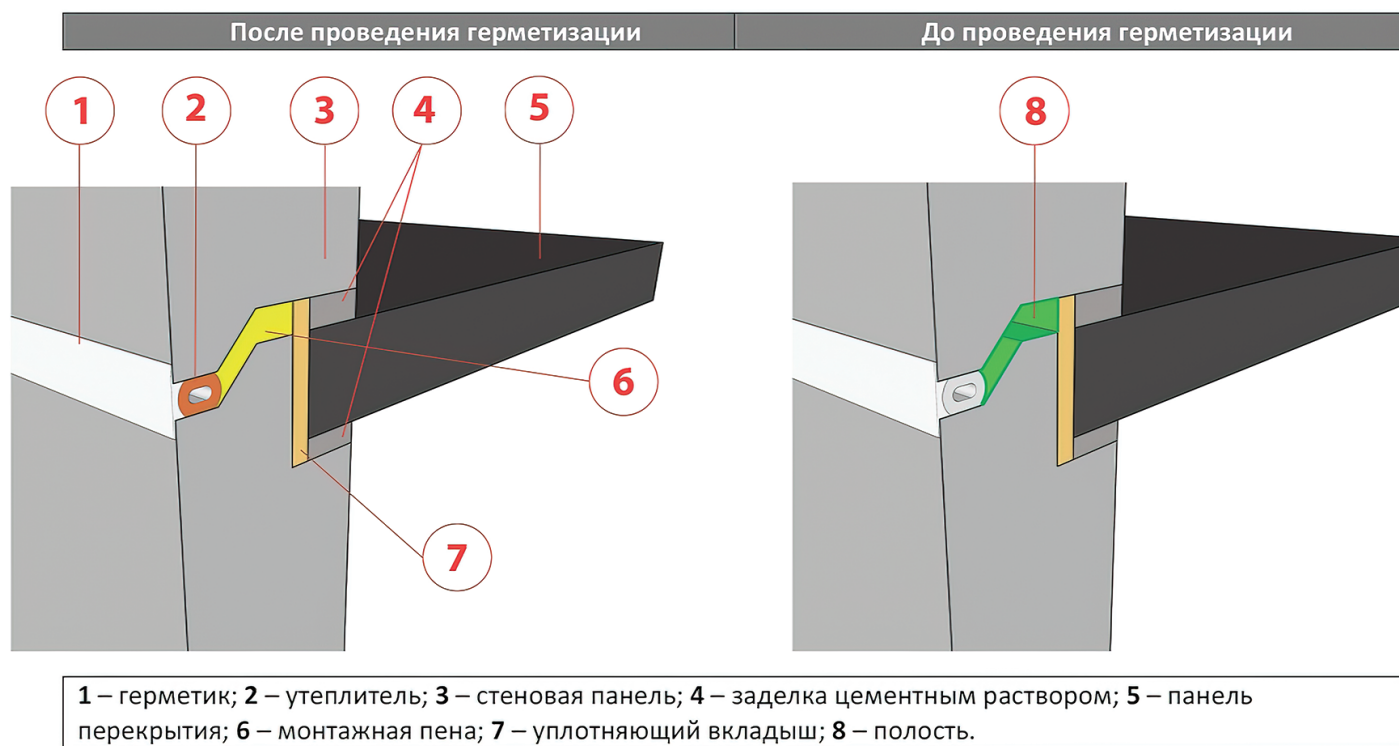


**Фото 2.** Общее собрание в МКД на Алтуфьевском шоссе 66/2: обсуждение вопросов и принятие решений для проведения капитального ремонта дома. Фото предоставлено советом МКД.

<sup>1</sup> Частью 5.1 статьи 189 ЖК РФ установлен перечень вопросов о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, который должен быть решен собственниками помещений в этом многоквартирном доме в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете.

на выполнение работ по капитальному ремонту. С каждой из организаций, пришедшей коммерческие предложения, были проведены переговоры по уточнению существенных условий договора подряда – стоимости, применяемых технологий, гарантий и т.п.

По результатам переговоров и оценки коммерческих предложений с использованием критериев, определенных комиссией, были приняты решения о выборе подрядной организации для ремонта фасада дома и поставщика дверей для балконов незадымляемых лестниц. Процесс принятия решения о выборе подрядчиков был прозрачным для собственников помещений, все решения комиссии размещались в подъездах дома для оповещения собственников.



**Технология герметизации межпанельных швов (из коммерческого предложения подрядной организации). Рисунок предоставлен советом МКД.**

## Контроль за работой подрядной организации

Комиссия по контролю за проведением работ по капитальному ремонту, в составе, определенном на общем собрании, осуществляла ежедневно визуальные наблюдения и фиксировала ход работ с помощью фотокамеры с длиннофокусной оптикой. Применение бинокля с большим разрешением (x16) позволило контролировать ремонт фасада на самых верхних этажах дома.

На первом этапе ремонта замечания членов комиссии по контролю оформлялись ежедневно актами. По мере установления рабочих отношений с представителем подрядной организации, ответственным за проведение работ в пилотном доме, необходимость в письменном оформлении замечаний, выявленных в ходе ежедневного осмотра, отпала. Достаточно было устно довести замечания членов комиссии до сведения представителя подрядчика, и меры по устранению недостатков принимались сразу.



Фото 3 и 4. Работа подрядной организации и членов комиссии по контролю за проведением работ по капитальному ремонту. Фото предоставлены советом МКД.

Акты приемки работ (этапов работ) составлялись комиссионно с участием ответственных лиц подрядной организации и членов комиссии по контролю за проведением работ по капитальному ремонту.

### Результаты капитального ремонта дома

Капитальный ремонт многоквартирного дома по Алтуфьевскому шоссе, дом 66/2, описанный в данной истории, был проведен в 2018 году. На его проведение за счет средств фонда капитального ремонта, формируемом на специальном счете, было израсходовано около 12 млн. рублей.

На фотографиях 5–10 представлены состояние фасада дома и дверей балконов незадымляемых лестниц до и после проведения капитального ремонта.



Фото 5 и 6. Фасад дома до проведения капитального ремонта. Фото предоставлены советом МКД.



Фото 7. Фасад дома после проведения капитального ремонта. Фото предоставлено советом МКД.



**Фото 8 и 9.** Двери на балконах пожарных лестниц до проведения капитального ремонта.  
Фото предоставлены советом МКД.



**Фото 10 и 11.** Двери на балконах пожарных лестниц после проведения капитального ремонта.  
Фото предоставлены советом МКД.

## **Что способствовало успешному проведению капитального ремонта (по мнению члена совета многоквартирного дома по Алтуфьевскому шоссе, дом 66/2)**

- ▶ Помощь экспертной организации при подготовке и проведении общего собрания собственников (Ассоциации собственников и владельцев специальных счетов г. Москвы).
- ▶ Ежедневный контроль за ходом работ по капитальному ремонту.
- ▶ Привлечение для контроля специалистов управляющей организации.
- ▶ Использование потенциала активных и компетентных жителей дома для подготовки перечня работ по капитальному ремонту, выбора подрядной организации, используемых материалов и технологий.

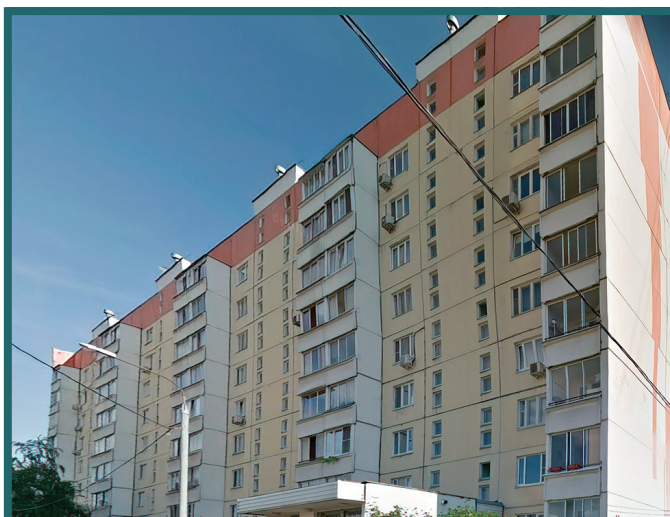
## **На что следует обратить внимание при организации проведения капитального ремонта многоквартирного дома (по мнению члена совета многоквартирного дома по Алтуфьевскому шоссе, дом 66/2)**

- ▶ Использовать все возможные способы оповещения собственников о предстоящем капитальном ремонте до принятия решения на общем собрании.
- ▶ Раздать бюллетени для голосования на общем собрании собственникам каждой квартиры под роспись в соответствующих ведомостях, используя эту процедуру для разъяснения необходимости капитального ремонта и делая акцент на источники финансирования.
- ▶ При раздаче бюллетеней для голосования записывать номера телефонов собственников помещений. В этих же ведомостях делать отметки о тех, кто проголосовал.
- ▶ В ходе голосования на заочной части собрания напоминать собственникам, задерживающим сдачу бюллетеней, о том, что их решения очень важны и сроке сдачи бюллетеней.
- ▶ Изучить технологии работ по капитальному ремонту.
- ▶ Основательно проработать техническое задание и смету расходов на капитальный ремонт.
- ▶ Ежедневно проверять качество проводимых работ.
- ▶ После окончания ремонта проводить сезонные осмотры отремонтированного имущества (например, герметичность дверей в холодное время года).

## КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ФАСАДА МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА (МОСКВА, РАЙОН КОСИНО-УХТОМСКИЙ)

Капитальный ремонт фасада многоквартирного дома по ул. Рудневка, дом 24 (фото 1) в районе Косино-Ухтомский Восточного административного округа г. Москвы был выполнен в 2019 году. Взносы собственников помещений на капитальный ремонт аккумулируются на специальном счете. Владельцем специального счета для аккумулирования средств на капитальный ремонт дома является управляющая организация государственное бюджетное учреждение (ГБУ) «Жилищник района Косино-Ухтомский», которое осуществляет управление данным многоквартирным домом.

Собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение о переносе сроков проведения капитального ремонта, установленных московской региональной программой капитального ремонта многоквартирных домов (2030–2044 гг.), на более ранний период.



Типовой проект серии П-46М,  
9 этажей, 6 подъездов, 192 квартиры,  
17 нежилых помещений

Год ввода в эксплуатацию – 2004

Общая площадь дома – 10 068,1 кв. м

Управление домом осуществляет ГБУ  
«Жилищник» района Косино-Ухтомский

**Фото 1.** Общий вид МКД по улице Рудневка, дом 24. Фото предоставлено советом многоквартирного дома

### Результаты проведения капитального ремонта

Результаты проведения капитального ремонта фасада многоквартирного дома по улице Рудневка, дом 24 представлены на фото 2.



**Фото 2.** Результаты капитального ремонта фасада дома. Фото предоставлено советом многоквартирного дома

На проведение капитального ремонта было израсходовано 5,697 млн рублей, что составило 75% средств, собранных на специальном счете дома.

По мере накопления средств на специальном счете работы по капитальному ремонту в многоквартирном доме будут продолжены, планируется заменить окна в помещениях общего пользования и подъездные двери.

### Как готовилось и принималось решение о проведении капитального ремонта дома?

Причиной проведения общего собрания для принятия решения о проведении капитального ремонта стали жалобы и заявления жителей дома о нарушении герметизации и промерзании межпанельных швов. Инициатором проведения капитального ремонта фасада дома выступил председатель совета дома. Информирование собственников помещений в доме о необходимости проведения капитального ремонта фасада дома было осуществлено путем размещения информации на стендах совета дома, а также распространения посредством чата дома в мессенджере "WhatsApp".

На общем собрании собственников были приняты решения по вопросам, предусмотренным частью 5.1 статьи 189 ЖК РФ<sup>2</sup>, а именно:

- 1) перечень работ по капитальному ремонту;
- 2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;
- 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

На общем собрании в целях обеспечения качественного ремонта также были определены:

- ▶ порядок выбора подрядной организации (выбор комиссией собственников на конкурсной основе);
- ▶ порядок организации контроля за работами по капитальному ремонту;
- ▶ лица, уполномоченные на осуществление контроля за работами по капитальному ремонту.

В собрании (см. фотографию 3) приняло участие 67,95% собственников. За проведение капитального ремонта было подано 66,99% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.



**Фото 3.** Общее собрание собственников помещений в доме. Фото предоставлено советом многоквартирного дома

<sup>2</sup> Частью 5.1 статьи 189 ЖК РФ установлен перечень вопросов о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, который должен быть решен собственниками помещений в этом многоквартирном доме в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете.



## Успешному проведению общего собрания собственников помещений в дом способствовало:

- ▶ Осознанное желание жителей дома решить вопрос с утеплением межпанельных швов.
- ▶ Налаженный диалог совета дома с жителями дома.
- ▶ Возможность использовать опыт проведения аналогичного капитального ремонта в соседнем доме.

## Что способствовало успешному проведению капитального ремонта (по мнению председателя совета дома)

- ▶ Контроль за ходом работ по капитальному ремонту осуществлял совет многоквартирного дома.
- ▶ Акты сдачи-приемки работ подписывал председатель совета многоквартирного дома.

## КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ФАСАДА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (МОСКВА, РАЙОН ОЧАКОВО-МАТВЕЕВСКОЕ)

Многоквартирный дом по адресу ул. Большая Очаковская, дом 30 (фото 1), муниципальный район Очаково-Матвеевское в Западном административном округе Москвы. Владельцем специального счета для аккумулирования средств на капитальный ремонт дома является ТСЖ «Надежда», которое создано собственниками помещений для управление данным домом.



Индивидуальный проект  
Год ввода в эксплуатацию – 1954,  
полная реконструкция – 1988  
Общая площадь дома – 4 500 кв. м  
Управление домом осуществляет ТСЖ  
«Надежда»

**Фото 1.** Общий вид МКД по ул. Большая Очаковская, дом 30. Фото предоставлено правлением ТСЖ «Надежда»

## Подготовка решения о проведении капитального ремонта дома

Сроки проведения работ по капитальному ремонту для данного дома согласно региональной программе установлены в период 2024 – 2044 гг., однако капитальный ремонт фасада дома был поведен в 2018 году.

Решением общего собрания собственников помещений в доме была сформирована комиссия по подготовке предложений по проведению капитального ремонта. В состав этой комиссии вошли члены правления ТСЖ и инициативные собственники помещений, обладающие строительными специальностями и опытом.

Комиссией по подготовке предложений по проведению капитального ремонта был проведен осмотр общего имущества, по результатам которого подготовлены акты осмотра этого имущества. В результате определили, какие работы по капитальному ремонту необходимы в первую очередь – это капитальный ремонт конструктивных элементов фасада и кровли дома.

Затем советом дома был проведен опрос собственников для выявления их мнения о работах по капитальному ремонту, которые, исходя из текущего состояния конструктивных элементов дома, необходимо провести раньше срока, предусмотренного региональной программой. Собственники, принявшие участие в опросе, отдали предпочтение капитальному ремонту фасада и кровли – 83,6% голосов.

Правлением ТСЖ также были оценены финансовые возможности для проведения капитального ремонта – средств на специальном счете. Недостаточность средств предопределила необходимость привлечения заемных средств, сделана оценка возможности привлечения кредитных средств банка ПАО КБ «Центр-Инвест».

## Принятие решения о проведении капитального ремонта дома

На информационных стендах в каждом подъезде дома были размещены фотоматериалы по результатам осмотров и опроса собственников о приоритетных работах по проведению капитального ремонта.

На информационных стендах, а также по почтовым ящикам было размещено сообщение о проведении общего собрания для решения указанных в нем вопросов, связанных с проведением капитального ремонта дома. Члены совета дома также провели поквартирный обход для разъяснения предложений по вопросам, вынесенным на общее собрание.

В результате на общем собрании собственников были приняты решения по вопросам, предусмотренным частью 5.1 статьи 189 ЖК РФ<sup>3</sup>, включая следующий перечень работ по капитальному ремонту:

- ▶ ремонт кровли (частично);
- ▶ ремонт фасада с утеплением торцевых частей здания, необходимость которого была подтверждена результатами проведенного тепловизионного обследования (фото 2).



**Фото 2.** Тепловизионное обследование дома по ул. Большая Очаковская, дом 30. Фото предоставлено правлением ТСЖ «Надежда»

<sup>3</sup> Частью 5.1 статьи 189 ЖК РФ установлен перечень вопросов о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, который должен быть решен собственниками помещений в этом многоквартирном доме в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете.

В соответствии с частью 5.1 статьи 189 ЖК РФ помимо перечня работ по капитальному ремонту на общем собрании были определены:

- 1) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 2) сроки проведения капитального ремонта;
- 3) источники финансирования капитального ремонта;
- 4) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

На общем собрании в целях обеспечения качественного ремонта также были определены:

- ▶ порядок выбора подрядной организации (выбор комиссией собственников на конкурсной основе);
- ▶ порядок организации контроля за работами по капитальному ремонту;
- ▶ лица, уполномоченные на осуществление контроля за работами по капитальному ремонту.

### Результаты капитального ремонта дома

На фотографиях 3 и 4 представлены состояние фасада дома до и после проведения капитального ремонта.



**Фото 3–4.** Фасад дома до и после проведения капитального ремонта дома. Фото предоставлено управлением ТСЖ «Надежда»/предоставлено управлением ТСЖ «Надежда»

Капитальный ремонт многоквартирного дома по ул. Большая Очаковская, дом 30, описанный в данной истории, был проведен в 2018 году, на его проведение было израсходовано 5,3 млн рублей, в том числе за счет средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете дома, 3 млн руб. и за счет средств кредита от ПАО «Центр-Инвест» 2,3 млн руб.

## **Что способствовало успешному проведению капитального ремонта (по мнению членов правления ТСЖ «Надежда»)**

- ▶ Помощь кредитной организации.
- ▶ Ежедневный контроль за ходом работ по капитальному ремонту.
- ▶ Привлечение для контроля активных и компетентных жителей дома.
- ▶ Использование потенциала активных и компетентных жителей дома для подготовки перечня работ по капитальному ремонту, выбора подрядной организации, используемых материалов и технологий.

## **На что следует обратить внимание при организации проведения капитального ремонта многоквартирного дома (по мнению членов правления ТСЖ «Надежда»)**

- ▶ Использовать все возможные способы оповещения собственников о предстоящем капитальном ремонте до принятия решения на общем собрании.
- ▶ Раздать бюллетени для голосования на общем собрании собственникам каждой квартиры под роспись в соответствующих ведомостях, используя эту процедуру для разъяснения необходимости капитального ремонта и делая акцент на источники финансирования.
- ▶ При раздаче бюллетеней для голосования записывать номера телефонов собственников помещений. В этих же ведомостях делать отметки о тех, кто проголосовал.
- ▶ В ходе голосования на заочной части собрания напоминать собственникам, задерживающим сдачу бюллетеней, о том, что их решения очень важны и сроке сдачи бюллетеней.
- ▶ Изучить технологии работ по капитальному ремонту.
- ▶ Основательно проработать техническое задание и смету расходов на капитальный ремонт.
- ▶ Ежедневно проверять качество проводимых работ.
- ▶ После окончания ремонта проводить сезонные осмотры отремонтированного имущества.

## КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ФАСАДА МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА (МОСКВА, РАЙОН КОСИНО-УХТОМСКИЙ)

В относительно новом многоквартирном доме в городе Москве, в Восточном административном округе, районе Косино-Ухтомский по улице Лухмановская, дом 20 (фото 1), возникла необходимость в ремонте фасада. Собственники помещений организовали и провели требуемый капитальный ремонт ранее сроков, установленных московской региональной программой для данного дома. Это стало возможным благодаря аккумулированию взносов собственников помещений в данном доме на капитальный ремонт на специальном счете. Владелец счета является управляющая данным домом организация – ГБУ «Жилищник» района Косино-Ухтомский.



Типовой проект, серия И-155  
24 этажа, 5 подъездов, 184 квартиры,  
6 нежилых помещений  
Год ввода в эксплуатацию – 2007  
Общая площадь дома – 9 016,3 кв. м  
Управление домом осуществляет ГБУ  
«Жилищник района Косино-Ухтомский»

**Фото 1.** Общий вид МКД по улице Лухмановская, дом 20. Фото предоставлено советом многоквартирного дома

Сроки проведения работ по капитальному ремонту данного дома согласно региональной программе капитального ремонта многоквартирных домов в городе Москве – 2033–2044 г. Собственники провели свой первый капитальный ремонт в 2020 году, который включал:

- ▶ утепление и герметизацию межпанельных швов на фасаде дома (фото 2);
- ▶ ремонт напольного покрытия (фото 3) и замену наружных дверей на переходных балконах и техническом этаже дома.



**Фото 2 и 3.** Ремонт фасада и напольного покрытия на переходных балконах в МКД по улице Лухмановская, дом 20. Фото предоставлено советом многоквартирного дома.

## Как принимались и реализовывались решения о проведении капитального ремонта

Инициатором проведения капитального ремонта дома выступил совет многоквартирного дома. Такая инициатива появилась по причине жалоб, заявлений жителей дома о промерзании межпанельных швов, причиной которого по результатам осмотра дома стало нарушение герметизации таких швов.

Информация о планируемом проведении капитального ремонта и необходимости проведения общего собрания собственников помещений в доме для решения вопросов, необходимых для последующего проведения капитального ремонта, была размещена на стендах совета дома в подъездах.

На общем собрании собственников были приняты решения по вопросам, предусмотренным частью 5.1 статьи 189 ЖК РФ<sup>4</sup>, а именно:

- 1) перечень работ по капитальному ремонту;
- 2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;
- 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

На общем собрании в целях обеспечения качественного ремонта также были определены:

- ▶ порядок выбора подрядной организации;
- ▶ порядок организации контроля за работами по капитальному ремонту;
- ▶ лица, уполномоченные на осуществление контроля за работами по капитальному ремонту.

Общее собрание собственников, на котором принималось решение о проведении капитального ремонта, проводилось в очно-заочной форме в течение 27 дней. В собрании приняло участие 78,34% собственников, за проведение капитального ремонта было подано 77,44% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Подрядчик для проведения капитального ремонта был выбран по результатам рассмотрения 2-х коммерческих предложений. При отборе подрядной организации учитывались мнения и рекомендации собственников, проживающих в многоквартирном доме.

Затраты на проведение капитального ремонта составили 5,056 млн рублей, что составило 67,5% средств, аккумулированных на специальном счете для формирования фонда капитального ремонта дома.

Контроль за ходом работ по капитальному ремонту осуществляли члены совета многоквартирного дома. Контроль осуществлялся ежедневно, по итогам лицами, участвующими в контроле, составлялся перечень выявленных недостатков, который передавался представителю подрядной организации для незамедлительного устранения.

---

<sup>4</sup> Частью 5.1 статьи 189 ЖК РФ установлен перечень вопросов о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, который должен быть решен собственниками помещений в этом многоквартирном доме в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете.

## На что следует обратить внимание при организации проведения капитального ремонта многоквартирного дома

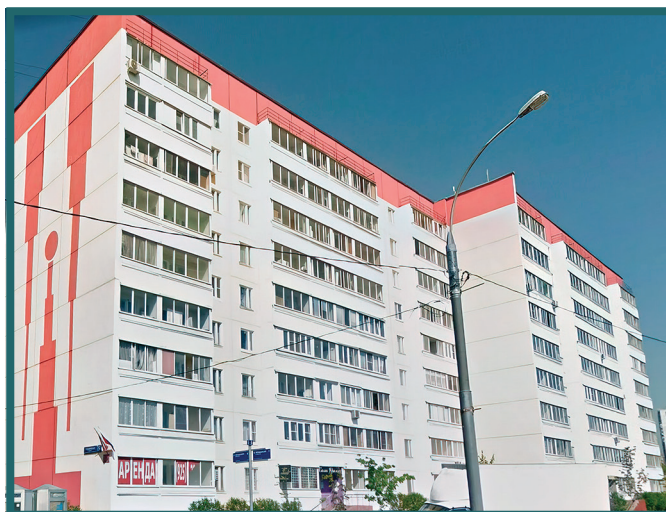
По словам председателя совета дома, для проведения результативного капитального ремонта отношении общего имущества собственников помещений в доме необходимо:

- ▶ членам совета дома наладить личное общение с жителями дома для разъяснения возникающих в ходе проведения капитального ремонта вопросов;
- ▶ начинать с небольшого ремонта, успешное проведение и наглядные результаты которого облегчат работу совета дома по принятию решения собственниками о продолжении работ по капитальному ремонту.

В дальнейших планах совета этого дома организовать капитальный ремонт кровли.

## ЗАМЕНА ДВЕРЕЙ И ОКОН В ПОМЕЩЕНИЯХ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (МОСКВА, РАЙОН КОСИНО-УХТОМСКИЙ)

Провести капитальный ремонт многоквартирного дома по улице Лухмановская, дом 5 (фото 1) досрочно стало возможным благодаря аккумулированию взносов собственников помещений в данном доме на капитальный ремонт на специальном счете. Владельцем счета является государственное бюджетное учреждение (ГБУ) «Жилищник» района Косино-Ухтомский, которое осуществляет управление данным многоквартирным домом.



Типовой проект, серия П-46м  
9 этажей, 5 подъездов, 144 квартиры, 17  
нежилых помещений  
Год ввода в эксплуатацию – 2004  
Общая площадь дома – 8 549,2 кв. м  
Управление домом осуществляет ГБУ  
«Жилищник района Косино-Ухтомский»

**Фото 1.** Общий вид МКД по улице Лухмановская, дом 5. Фото предоставлено советом многоквартирного дома

Проведение работ по капитальному ремонту данного дома согласно московской региональной программе капитального ремонта запланировано на период 2030–2044 гг. Состояние отдельных конструктивных элементов дома и внутридомовых инженерных систем, особенно дверей и окон в помещениях общего пользования, определенное в ходе проведенных осмотров такого имущества, выявило острую не-

обходимость проведения их капитального ремонта ранее сроков, установленных региональной программой. Капитальный ремонт (замена) дверей и окон в помещениях общего пользования был проведен в 2020 году.

## Результаты проведения капитального ремонта дома

Результаты проведения капитального ремонта дома представлены на фото 2–4.



**Фото 2–4.** Результаты работ по замене подъездной дверей и окон в помещениях общего пользования МКД по улице Лухмановская, дом 5. Фото предоставлено советом многоквартирного дома

## Как готовились и принимались решения о проведении капитального ремонта дома

Инициатором проведения капитального ремонта и проведения общего собрания для решения вопросов, связанных с таким ремонтом, выступил председатель совета МКД.

Информирование жителей о капитальном ремонте дома было осуществлено следующим путем: информация размещалась на стендах совета дома в подъездах, а также информационные листы раскладывались по почтовым ящикам.

Общее собрание собственников, на котором принимались решения о проведении капитального ремонта, было проведено в очно-заочной форме в течение 30 дней. На общем собрании собственников были приняты решения по вопросам, предусмотренным частью 5.1 статьи 189 ЖК РФ<sup>5</sup> – перечень работ по капитальному ремонту, их стоимость и сроки проведения, источники финансирования капитального ремонта и лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

На общем собрании в целях обеспечения качественного ремонта также были определены:

- ▶ порядок выбора подрядной организации (выбор комиссией собственников на конкурсной основе);

<sup>5</sup> Частью 5.1 статьи 189 ЖК РФ установлен перечень вопросов о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, который должен быть решен собственниками помещений в этом многоквартирном доме в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете.



- ▶ порядок организации контроля за работами по капитальному ремонту;
- ▶ лица, уполномоченные на осуществление контроля за работами по капитальному ремонту.

Решение о выборе подрядчика принималось с учетом отзывов собственников в многоквартирных домах, в которых был проведен аналогичный капитальный ремонт.

Контроль за ходом ремонта был поручен совету многоквартирного дома, а полномочиями по приемке работ по капитальному ремонту был наделен председатель совета многоквартирного дома.

Решение о проведении капитального ремонта было принято 89,2% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственники израсходовали на капитальный ремонт 1,907 млн рублей, что составило 25% от сформированного фонда капитального ремонта.

Для следующего капитального ремонта собственники запланировали ремонт кровли многоквартирного дома.

### **Что способствовало успешному проведению капитального ремонта (по мнению председателя совета МКД)**

- ▶ Стремление людей решить проблемы, связанные с обнаруженными скрытыми дефектами строительства;
- ▶ Помощь управляющей организации;
- ▶ Помощь юриста по работе с населением ГУ «Инженерная служба района Косино-Ухтомский».

### **На что следует обратить внимание при организации проведения капитального ремонта многоквартирного дома (по мнению председателя совета МКД)**

- ▶ Организовать информирование жителей дома (собственников помещений в доме) о планируемом капитальном ремонте.
- ▶ При обсуждении работ по капитальному ремонту учитывать все предложения собственников помещений в доме и обсуждать предложения подрядчика с собственниками.

# КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ КРОВЛИ И ЛОЖНЫХ БАЛКОНОВ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (МОСКВА, РАЙОН КОСИНО-УХТОМСКИЙ)

Это стало возможно благодаря аккумулированию взносов собственников помещений в многоквартирном доме по улице Святоозерская, дом 24 (см. фото 1) в районе Косино-Ухтомский Восточного административного округа города Москвы на капитальный ремонт дома на специальном счете и возможности переноса собственниками помещений при наличии такого счета сроков проведения капитального ремонта, установленных региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Сроки проведения работ по капитальному ремонту согласно региональной программе для данного дома – 2033–2044 гг. Капитальный ремонт кровли и ложных балконов был организован и проведен в 2020 году. Владельцем специального счета для аккумулирования средств на капитальный ремонт дома и расчетов с подрядными организациями, выполнившими работы по капитальному ремонту дома, является управляющая организация ООО «УК «Жилфонд», которая осуществляет управление данным многоквартирным домом.



Типовой проект, серия П-44Т,  
12 этажей, 4 подъезда, 176 квартир,  
8 нежилых помещений  
Год ввода в эксплуатацию – 2005  
Общая площадь дома – 10 748,4 кв. м  
Управление домом осуществляет  
ООО «УК «Жилфонд»

**Фото 1.** Общий вид МКД по улице Святоозерская, дом 24. Фото предоставлено советом многоквартирного дома

## Результаты проведения капитального ремонта

Результаты проведения капитального ремонта кровли представлены на фотографии 2, а кровли ложных балконов – на фотографии 3.

## Как готовились и принимались решения о проведении капитального ремонта дома?

Причиной проведения капитального ремонта кровли дома стали жалобы и заявления жителей о протечках воды с ложных балконов. Поэтому проведение капитального ремонта было осуществлено существенно раньше срока, предусмотренного региональной программой для такого ремонта. Инициатором про-

ведения капитального ремонта дома выступил председатель совета МКД. Информация о предстоящем капитальном ремонте была размещена на стендах совета дома, в чате дома в мессенджере "WhatsApp". В собрании для принятия решения о капитальном ремонте приняло участие 82,34% собственников. За проведение капитального ремонта было подано 81,2% голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме.

Успешность проведения общего собрания собственников обеспечили активность совета дома и наглядный пример соседнего, уже отремонтированного дома.



**Фото 2.** Капитальный ремонт кровли дома. Фото предоставлено советом многоквартирного дома



**Фото 3.** Капитальный ремонт кровли ложных балконов дома. Фото предоставлено советом многоквартирного дома

## Важные моменты организации проведения капитального ремонта

При выборе подрядчика совет многоквартирного дома направил запросы в организации, специализирующиеся на данном виде ремонта, и учитывал рекомендации от других многоквартирных домов, в которых уже был проведен подобный капитальный ремонт. Подрядчик выбирался из 3-х претендентов.

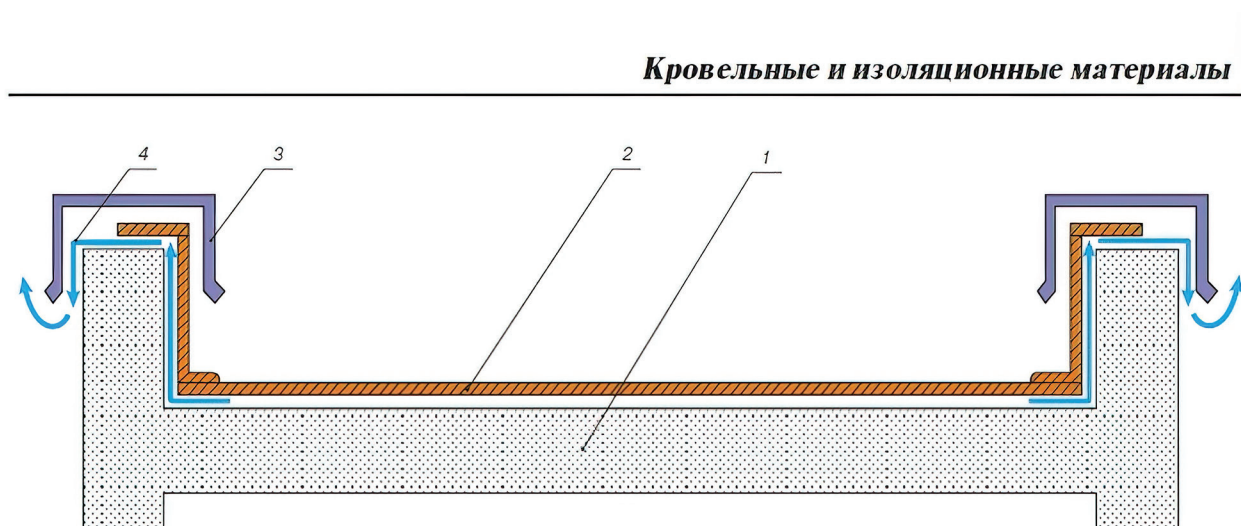
На проведение капитального ремонта было израсходовано 2,628 млн рублей, что составило 30% от собранных в фонде капитального ремонта средств.

Контроль за ходом работ по капитальному ремонту осуществляли члены совета многоквартирного дома совместно с управляющей организацией, комиссия по контролю за ходом работ еженедельно представляла представителю подрядной организации перечень выявленных недостатков для их устранения. Приемка работ была проведена советом дома совместно с управляющей организацией поэтапно в соответствии с договором подряда.

## Технология выполнения капитального ремонта кровли дома и ложных балконов

Традиционный способ крепления битумно полимерных рулонных кровельных материалов – наплавление полотнищ с помощью горелок в два слоя для обеспечения необходимой водонепроницаемости. Недостатки такой технологии заключаются в том, что на подкровельных конструкциях конденсируется влага, при сезонных и суточных колебаниях температуры материал деформируется, в толще кровли образуются воздушные пузыри, нарушается целостность покрытия, появляются протечки. Гарантийный срок при таком способе укладки кровли – 2 года.

Новая технология укладки кровельных покрытий и ремонта кровель – вентилируемая кровельная система с наплавлением рулонного покрытия лишь частично и только в области нахлеста полотен, фиксация кровельного материала осуществляется механически по кромке с определенным шагом металлическими кровельными фиксирующими элементами. Соседние рулоны в местах перекрытия, в так называемых рабочих областях, наплавляются один на другой. Таким образом, создается новое сплошное покрытие, независимое от старой кровли. (см. рисунок).



Упрощенная схема функционирования вентилируемой кровельной системы на плоских кровлях: 1 – бетонное основание; 2 – битумно полимерный материал; 3 – парапет; 4 – воздушный поток

**Особенности технологии устройства рулонной вентилируемой кровли при капитальном ремонте. Рисунок предоставлен советом многоквартирного дома**

Достоинство такой технологии заключается в том, что за счет естественной вентиляции пространства между старым и новым покрытиями находящийся в этом пространстве конденсат удаляется к краям покрытия и выводится наружу. Гарантийный срок на работы при использовании новой технологии укладки кровли составляет 5 лет.

Вентилируемая кровельная система применяется с 1999 года, в настоящее время – с использованием современных полимерных кровельных материалов. Технология укладки кровли и применяемые материалы сертифицированы. При соблюдении всех норм технологического процесса проведения кровельных работ и при недопущении грубых механических повреждений долговечность вентиляруемых кровель определяется сроком естественного старения кровельного материала, то есть десятками лет.

### **Что способствовало успешному проведению капитального ремонта (по мнению председателя совета дома)**

- ▶ активность совета дома;
- ▶ помощь Ассоциации собственников и владельцев специальных счетов (г. Москва).

### **На что следует обратить внимание при организации проведения капитального ремонта многоквартирного дома?**

- ▶ ответственно подойти к выбору подрядной организации, выбирать подрядную организацию из нескольких исполнителей;
- ▶ организовать взаимодействие с управляющей организацией в ходе проведения капитального ремонта;
- ▶ привлекать управляющую организацию к приемке работ по капитальному ремонту.

## КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ КРОВЛИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (МОСКВА, РАЙОН КОСИНО-УХТОМСКИЙ)

Это стало возможно благодаря аккумулированию взносов собственников помещений в многоквартирном доме по улице Рудневка, дом 16 (фото 1) в районе Косино-Ухтомский Восточного административного округа города Москвы на капитальный ремонт дома на специальном счете и возможности переноса сроков проведения капитального ремонта, установленных региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Сроки проведения работ по капитальному ремонту согласно региональной программе для данного дома – 2030–2044 гг. Капитальный ремонт кровли был организован и проведен в 2018 году. Владельцем специального счета для аккумулирования средств на капитальный ремонт дома и расчетов с подрядными организациями, выполнившими работы по капитальному ремонту дома, является управляющая организация ГБУ (государственное бюджетное учреждение города Москвы) «Жилищник» района Косино-Ухтомский, которая осуществляет управление данным многоквартирным домом.



Типовой проект, серия П-44Т,  
10 этажей, 6 подъездов, 216 квартир,  
18 нежилых помещений  
Год ввода в эксплуатацию – 2004  
Общая площадь дома – 13 511,1 кв. м  
Управление домом осуществляет ГБУ  
«Жилищник района Косино-Ухтомский»

**Фото 1.** Общий вид МКД по улице Рудневка, дом 16. Фото: ИЭГ

### Результаты проведения капитального ремонта кровли дома

Результаты капитального ремонта кровли представлены на фото 2.

### Как готовились и принимались решения о проведении капитального ремонта дома?

Причиной проведения капитального ремонта стали жалобы и заявления жителей о протечках воды с кровли дома. Поэтому проведение капитального ремонта было осуществлено раньше срока, предусмотренного региональной программой для такого ремонта. Инициатором проведения капитального ремонта дома выступил председатель совета МКД. Информация о предстоящем капитальном ремонте была размещена на стендах совета дома, в чате дома в мессенджере "WhatsApp", также советом дома был проведен поквартирный обход с целью информировать жителей дома о планируемом проведении общего собрания для решения вопросов капитального ремонта кровли. В собрании для принятия решения о капитальном ремонте приняло участие 72,6% собственников. За проведение капитального ремонта

было подано 68,6% голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме. На собрании также были решены заранее поставленные необходимые для обеспечения качественного выполнения работ при проведении капитального ремонта дома вопросы:

- ▶ порядок выбора подрядной организации для выполнения работ по ремонту кровли;
- ▶ порядок организации контроля за проведением работ по капитальному ремонту;
- ▶ выбор лица, уполномоченного от имени собственников помещений в доме подписать договор подряда на проведение капитального ремонта и акт выполненных работ.

### **Важные моменты организации проведения капитального ремонта**

На специальном счете было достаточно средств для оплаты капитального ремонта. На проведение капитального ремонта было израсходовано 3,832 млн рублей, что составило 65% от объема средств, собранных в фонде капитального ремонта.

Помощь управляющей организации и возможность использовать опыт капитальных ремонтов кровель, проведенных в соседних домах. Управляющая организация оказывала содействие при осуществлении контроля и приемки работ по капитальному ремонту. При выборе подрядчика использовались рекомендации собственников многоквартирных домов, в которых проводился капитальный ремонт.

### **Что способствовало успешному проведению капитального ремонта**

По мнению председателя совета дома, успешному проведению капитального ремонта кровли способствовали:

- ▶ активность совета дома;
- ▶ информационная поддержка капитального ремонта с использованием онлайн-чатов совета дома и сообществ собственников в подъездах дома, видео роликов, снятых, в том числе, с использованием квадрокоптеров;
- ▶ налаженные в ходе субботников и других совместных мероприятий контакты и доверительные отношения между жителями дома;
- ▶ доверие со стороны жителей к совету дома.



**Было**



**Стало**

**Фото 2.** Капитальный ремонт кровли. Фото предоставлено советом многоквартирного дома.

## На что следует обратить внимание при организации проведения капитального ремонта многоквартирного дома

- ▶ Выбирать подрядчика из компаний с проверенной репутацией, предварительно ознакомившись с результатами их работы.
- ▶ При выборе подрядчика приоритет должен быть отдан качеству работ, а не цене.
- ▶ Организовать поэтапный контроль – подрядчик должен приступать к очередному этапу только после принятия всех работ на предыдущем этапе.
- ▶ Не торопиться и тщательно проработать техническое задание, сметы производимых работ, так как дополнительное соглашение к уже заключенному договору подряда может быть не утверждено общим собранием собственников.

## КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОТМОСТКИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (МОСКВА, РАЙОН ПЕРОВО)

В многоквартирном доме в Восточном административном округе района Перово города Москвы по улице Перовская, дом 22, корпус 2 (фото 1) собственники помещений организовали и провели капитальный ремонт отмостки, имевшей существенные дефекты.

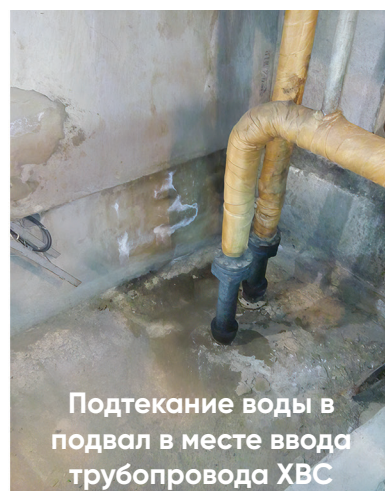
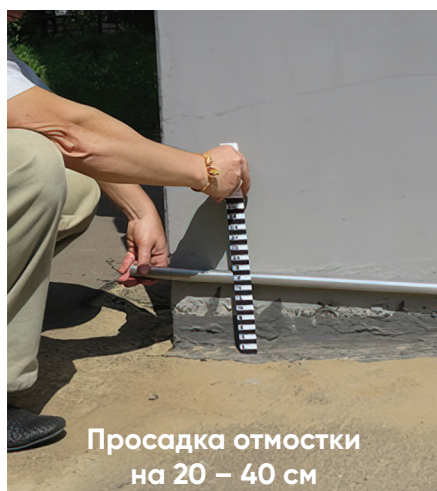


Типовой проект, серия П-44Т  
17 этажей, 3 подъезда,  
405 квартир, 7 нежилых помещений  
Год ввода в эксплуатацию – 2002  
Общая площадь дома – 11 276,5 кв. м  
Управление домом осуществляет ТСЖ  
«Перовская 22 корпус 2»

**Фото 1.** Общий вид МКД по улице Перовская, дом 22, корпус 2. Фото предоставлено правлением ТСЖ «Перовская 22 корпус 2»

Дефекты отмостки (фото 2–4) нуждались в их неотложном устранении ранее сроков, установленных региональной программой для данного дома. Проведение работ по капитальному ремонту данного дома согласно московской региональной программе капитального ремонта было запланировано на 2032–2044 гг. Собственники провели свой первый капитальный ремонт – ремонт отмостки – в 2016 году. Это стало возможным благодаря формированию фонда капитального ремонта дома на специальном счете, владельцем которого является ТСЖ «Перовская 22 корпус 2», которое осуществляет управление данным домом.





**Фото 2–4.** Дефекты отмостки и фундамента в МКД по улице Перовская, дом 22, корпус 2. Фото предоставлено правлением ТСЖ «Перовская 22 корпус 2»

### Отбор подрядчика для проведения капитального ремонта

В качестве главного критерия при выборе подрядчика на выполнение работ по капитальному ремонту правлением ТСЖ было определено соотношение цены и качества работ.

Потенденты на выполнения работ по капитальному ремонту должны были предоставить перечень выполненных ими работ за последние 3 года, с указанием адресов объектов и контактов заказчиков.

Членами правления ТСЖ были осмотрены объекты, где потенциальные подрядчики выполняли работы по капитальному ремонту отмосток и фундаментов в многоквартирных домах.

В результате был выбран подрядчик, который соблюдал необходимые технологии и добросовестно выполнял свою работу (см. фотографии 5–7).



**Фото 5–7.** Работы по ремонту отмостки в МКД по улице Перовская, дом 22, корпус 2. Фото предоставлено правлением ТСЖ «Перовская 22 корпус 2».



**2016 год**  
**(после капитального ремонта)**



**Состояние отмостки в январе 2021 года**



**Фото 8–10.** Состояние отмостки в МКД по улице Перовская, дом 22, корпус 2. Фото предоставлено управлением ТСЖ «Перовская 22 корпус 2».

Приемка отмостки после ее капитального ремонта и дальнейшая эксплуатация подтвердили высокое качество материалов и выполненных в ходе ее ремонта работ (см. фотографии 8–10).



**Фото 1.** Многоквартирный дом № 5 по ул. Новгородская, г. Москва. Фото предоставлено управлением ТСЖ.

## **ЗАМЕНА ЛИФТОВ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ (МОСКВА, РАЙОН АЛТУФЬЕВО)**

### **О доме.**

17-этажный одноподъездный дом находится в районе Алтуфьево на востоке Москвы (фото 1). Он построен в 1998 году из монолитного железобетона по индивидуальному проекту и заселён в 2000 году. В доме 79 квартир.

В 2002 году в доме создано товарищество собственников жилья с названием «Монолит», которое с тех пор самостоятельно управляет домом.

Фонд капитального ремонта дома формируется на специальном счёте, владельцем которого является ТСЖ.

### **Какую проблему решил капитальный ремонт.**

Частая поломка лифтов долгое время являлась самой острой проблемой для жителей и ТСЖ. По общему мнению, это было связано с тем, что при строительстве дома было установлено некачественное лифтовое оборудование, а также не были соблюдены технические требования к монтажу его отдельных элементов. А более чем двадцатилетняя эксплуатация лифтов добавила значительный технический износ.

Согласно региональной программе капитального ремонта срок замены лифтового оборудования в доме запланирован на 2024–2026 годы. Но ситуация не позволяла ждать так долго. Накопившиеся проблемы уже нельзя было устранить силами эксплуатирующей лифты организации в рамках текущего обслуживания и ремонта. Поэтому правление товарищества решило инициировать общее собрание по досрочной замене лифтов и ремонту лифтовых шахт, и собственники поддержали это предложение. Лифты в доме были заменены в 2022 году.

Жители очень довольны новыми лифтами фирмы OTIS (фото 2), светлыми, надёжными и современного дизайна.

### **Крепкое соседское сообщество – основа успеха!**

Большая часть жителей живёт в доме с момента его заселения и за двадцать лет хорошо узнали друг друга. Во всех квартирах живут сами собственники, нет квартир, сдаваемых в аренду. Все собственники квартир – члены ТСЖ. Товарищество – основа объединения и совместных действий.

Собственники доверяют своему товариществу, его правлению и председателю. Правление ТСЖ использует различные способы для информирования собственников и получения «обратной связи» – информационный стенд на 1 этаже дома (см. фото 3), домовый чат в Telegram, контакты по телефону и электронной почте, часы приёма председателя правления ТСЖ. А сообщения об общем собрании обязательно раскладываются по почтовым ящикам.

Собственники помещений всегда активно участвуют в общем собрании, а вопрос о капитальном ремонте лифтов вызвал особенно большой интерес.

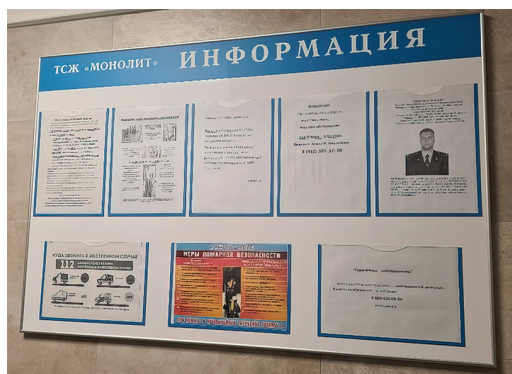
В общем собрании в апреле 2021 года, посвящённом вопросу досрочной замены лифтов, участвовали собственники, обладающие 75,51% голосов от общего числа всех голосов собственников помещений в доме (101 человек из 146). Все участники собрания проголосовали «за» предложение о замене лифтов в более ранний срок, чем определено региональной программой, и об использовании для этого средств, накопленных на специальном счёте.

### **Помогла рассрочка по оплате выполненных работ.**

Общая стоимость работ по замене двух лифтов в доме составила 7,5 млн рублей. На специальном счёте дома не было такой суммы. Помогла московская программа «Замена лифтов в рассрочку». Информацию об этой программе председатель правления ТСЖ получила в Фонде капитального ремонта многоквартирных домов в городе



**Фото 2.** Один из двух новых лифтов. Фото: ИЭГ



**Фото 3.** Информационный стенд на первом этаже дома. Фото: ИЭГ

Москве – региональном операторе капитального ремонта. В рамках этой программы собственники помещений в многоквартирных домах со специальными счетами после заключения договора на замену лифтов с подрядными организациями – участниками программы, сначала вносят аванс – 30% от всей суммы по договору, после завершения работ по замене лифтов выплачивают ещё 20%, а оставшиеся 50% стоимости выполненных работ выплачиваются в течение 5 лет равномерными платежами. Благодаря такой финансовой схеме замена лифтов становится доступной при недостаточности накоплений на специальном счёте. ТСЖ «Монолит» смогло воспользоваться преимуществами программы в интересах всех собственников помещений в доме. Иные источники финансирования работ привлекать не пришлось.

### **Надёжный подрядчик и контроль.**

Подрядчиком для замены лифтов товарищество выбрало ООО «Мосрегионлифт», который является основным подрядчиком Фонда капитального ремонта. Правление ТСЖ рассматривало и другие варианты, но сравнив цены и познакомившись с примерами работ разных компаний, остановилось на «Мосрегионлифт» как на надёжном подрядчике.



*«С выбором подрядчика не ошиблись — работы были проведены очень быстро, чисто и тихо, не мешая повседневной спокойной жизни людей в многоквартирном доме»*

Председатель правления ТСЖ

Качество работ в ходе проведения капитального ремонта контролировалось правлением ТСЖ, в которое кроме председателя входит ещё четыре человека.

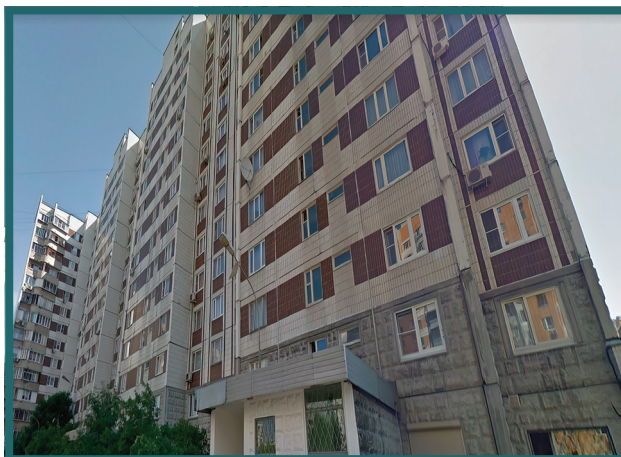
Хорошее качество работ по замене лифтов подтвердила и комиссия по приёмке лифтов в эксплуатацию. В состав комиссии входили председатель правления ТСЖ (в качестве лица, уполномоченного общим собранием собственников, и представителя организации – владельца лифтов), представители эксплуатирующей организацией – АО «Мослифт» и Ростехнадзора.

### **Планы на будущее.**

Успешно справившись с заменой лифтов, правление ТСЖ «Монолит» думает уже и о других работах по капитальному ремонту, которые можно было бы провести раньше установленного срока, например, отремонтировать фасад или мусоропровод.

## ЗАМЕНА ЛИФТОВ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ (МОСКВА, РАЙОН ВЫХИНО-ЖУЛЕБИНО)

Успешная замена старых лифтов на качественные новые лифты в многоквартирном доме по улице Генерала Кузнецова в районе Выхино-Жулебино Юго-Восточного административного округа г. Москвы, а замена лифтов является одной из самых дорогих видов работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, стала возможной благодаря аккумулированию взносов собственников помещений на капитальный ремонт в данном доме на специальном счете. Размер накопленных взносов в фонде капитального ремонта позволил выполнить дорогостоящие работы по замене лифтов без внешних заимствований и использования иных вариантов привлечения средств (восполнения дефицита средств) для финансирования капитального ремонта. Владельцем специального счета является организация, осуществляющая управление данным многоквартирным домом по договору управления, – государственное бюджетное учреждение (ГБУ) «Жилищник» района Выхино-Жулебино.



Типовой панельный дом серии П-44,  
14 этажей, 4 подъезда,  
211 квартир, 9 нежилых помещений  
Год ввода в эксплуатацию – 1995  
Общая площадь дома – 14 149,4 кв. м  
Управление домом осуществляет ГБУ  
«Жилищник» района Выхино-Жулебино

**Фото 1.** Общий вид МКД по улице по улице Генерала Кузнецова в районе Выхино-Жулебино г. Москвы. Фото предоставлено советом МКД

Сроки проведения работ по капитальному ремонту согласно региональной программе капитального ремонта многоквартирных домов в городе Москве для данного многоквартирного дома – 2020 – 2044 гг. Собственники выполнили замену лифтов в 2020–2021 гг.

### Как принималось решение о проведении капитального ремонта

Необходимость принятия решения о проведении капитального ремонта определялось сроками, предусмотренными региональной программой капитального ремонта.

Собрание собственников помещений в доме для принятия решений о замене лифтов было проведено по инициативе совета многоквартирного дома.

Информация о предстоящем собрании была размещена на информационных стендах и распространена по адресам электронной почты собственников помещений в доме.

В собрании приняли участие собственники, обладающие 74,05% от общего числа голосов собственников помещений в данном многоквартирном доме. За проведение капитального ремонта проголосовали 73,42% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Кроме обязательных решений о проведении капитального ремонта в соответствии с ЖК РФ собственники дополнительно:

- ▶ определили порядок выбора подрядной организации и порядок контроля за проведением капитального ремонта;
- ▶ утвердили существенные условия договора на замену лифтов с подрядной организацией;
- ▶ уполномочили председателя совета МКД подписать договор подряда на проведение работ по капитальному ремонту;
- ▶ определили порядок перечисления денежных средств со специального счета для оплаты выполненных работ.

### **Как проявились преимущества выбора собственниками специального счета для формирования фонда капитального ремонта**

Принятие решения об открытии специального банковского счета для аккумулирования взносов на капитальный ремонт дома позволило собственниками помещений в этом доме:

- ▶ воспользоваться возможностью выбора варианта технологии проведения капитального ремонта на основании использования широкого круга информационных источников и выбора качественного оборудования:
  - ▷ при поиске и отборе подрядчика использовалась информация из сети «Интернет», рекомендации собственников своего дома, и домов, в которых проводился аналогичный капитальный ремонт;
  - ▷ были выбраны лифты американской фирмы OTIS марки 2000R, которые обеспечивают высокую надежность и безопасность (см. фото 2);
- ▶ самостоятельно определять сроки проведения капитального ремонта исходя из состояния общего имущества в пределах сроков проведения работ по капитальному ремонту согласно региональной программе:
  - ▷ сроки выполнения работ были определены с учетом фактического состояния лифтов и требований нормативных документов;
- ▶ самостоятельно выбирать подрядчика для выполнения капитального ремонта на основе порядка отбора подрядчика, утвержденного общим собранием, на конкурентной основе. Подрядчик был выбран по результатам рассмотрения 5 коммерческих предложений на основе следующих критериев отбора:
  - ▷ большой опыт выполнения требуемых работ;
  - ▷ хорошая репутация, положительные отзывы клиентов;
  - ▷ ценовое предложение;
  - ▷ готовность предоставить рассрочку по оплате выполненных работ;



**Фото 2.** Вид новых лифтов в МКД по улице Генерала Кузнецова в районе Выхино-Жулебино г. Москвы. Фото предоставлено советом МКД

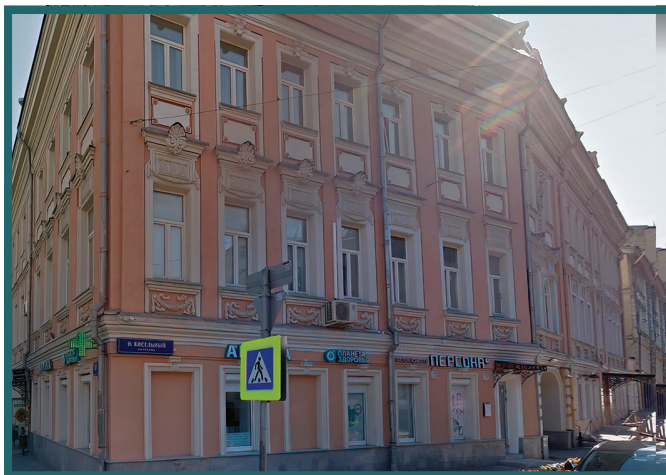
- ▶ Возможность эффективного расходования денежных средств:
  - ▷ заказываемые работы по замене лифтов было запланированы исходя из фактической потребности и размера накоплений на специальном счете.

### **На что следует обратить внимание при организации проведения капитального ремонта многоквартирного дома?**

Председатель совета дома посоветовал начать заниматься подготовкой к капитальному ремонту заранее – не менее, чем за год до планируемого срока начала работ. Это обусловлено большим количеством вопросов, требующих решения, начиная с определения видов работ, требующих первоочередного выполнения (в случае, если установленные региональной программой сроки проведения конкретных работ еще далеки, а на специальном счете уже накоплены значительные средства), и заканчивая определением порядка выполнения этих работ и их финансового обеспечения. Кроме того, сама подготовка и проведение общего собрания для принятия нужных решений требуют значительного времени.

## **ЗАМЕНА ГАЗОВОГО КОТЛА-БОЙЛЕРА ДЛЯ ПРИГОТОВЛЕНИЯ ГОРЯЧЕЙ ВОДЫ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ (МОСКВА, ТВЕРСКОЙ РАЙОН)**

Успешная замена газового котла-бойлера для приготовления горячей воды в многоквартирном доме по улице Неглинной (фото 1) в 2019 году стала возможной благодаря аккумулированию взносов собственников помещений на капитальный ремонт в данном доме на специальном счете. Владельцем специального счета является ТСЖ «Неглинка», осуществляющее управление данным многоквартирным домом.



Кирпичное здание  
3 этажа + мансарда, 3 подъезда,  
11 квартир, 8 нежилых помещений  
Год ввода в эксплуатацию – 1917  
Общая площадь дома – 2400 кв. м  
Управление домом осуществляет ТСЖ  
«Неглинка»

**Фото 1.** Общий вид МКД по улице Неглинной в районе Тверской Центрального административного округа г. Москвы. Фото: ИЭГ.

Сроки проведения работ по капитальному ремонту согласно региональной программе капитального ремонта многоквартирных домов в городе Москве для данного многоквартирного дома – 2033–2044 гг. Собственники выполнили замену котла-бойлера в 2019 г.

## Как принималось решение о проведении капитального ремонта

Решение о капитальном ремонте принималось на общем собрании собственников. В собрании приняло участие 97% собственников помещений в доме. За проведение капитального ремонта проголосовало 100% собственников, присутствовавших на собрании.

На собрании было принято решение о выборе организации для заключения договора подряда на демонтаж старого и установку нового котельного оборудования. Подрядную организацию выбирали из четырех претендентов, которых предложили собственники помещений в доме.

Собственники утвердили стоимость капитального ремонта и в соответствии с проектом марку котла-бойлера, который был установлен в пристройке к многоквартирному дому. Общая стоимость капитального ремонта, включая демонтаж старого и монтаж нового оборудования, закупку котла бельгийской фирмы ACV HM-100, составила 460 тыс. рублей.

Общее собрание собственников утвердило порядок контроля и приемки работ по капитальному ремонту. Контроль за работами и приемку работ по капитальному ремонту осуществлял председатель ТСЖ с привлечением специалистов по обслуживанию котельного оборудования.

### Результат проведения замены газового котла-бойлера

Установив новый газовый котел (см. фотографию 2), собственники оперативно решили проблему с горячим водоснабжением в доме, получили:

- ▶ более экономичный, по сравнению с электрическим, источник нагрева воды;
- ▶ бесперебойное снабжение горячей водой, температура которой стабильно отвечает требованиям СанПиН, без ежегодных перерывов на профилактический ремонт.

Газовый котел ACV HM-100 – высокопроизводительный напольный котел для горячего водоснабжения и отопления, в нем предусмотрена полная теплоизоляция корпуса из прочного пенополиуретана, имеет в своем составе бесшумные и экономичные горелки, в данном доме работает на природном сетевом газе.

### На что следует обратить внимание при организации проведения капитального ремонта многоквартирного дома?

По мнению председателя правления ТСЖ необходимо:

- ▶ организовать информирование жителей о проводимом капитальном ремонте;
- ▶ выбрать подрядчика с использованием конкурентных процедур (тендера);



**Фото 2.** Газовый котел ACV HM-100 (Бельгия), установленный в многоквартирном доме. Фото предоставлено правлением ТСЖ «Неглинка»



- ▶ активно привлекать собственников, обладающих строительными специальностями, для приемки работ по капитальному ремонту;
- ▶ выяснить и использовать информацию от собственников при выборе подрядной организации, используемых материалов и оборудования, подготовке технической документации.

А успешному проведению капитального ремонта способствовало понимание жителями дома (собственниками помещений в доме) необходимости проведения работ по замене газового котла-бойлера.

## МОДЕРНИЗАЦИЯ СИСТЕМ ОТОПЛЕНИЯ И ДРУГИЕ ЭНЕРГОСБЕРЕГАЮЩИЕ РЕМОНТЫ (ЯРОСЛАВЛЬ)

### О доме.

Многоквартирный дом находится по адресу: г. Ярославль, проезд Моторостроителей, д. 2 (общая площадь дома 10 954,7 кв. м, в том числе 9 371,5 кв. м – площадь жилых помещений) (фото 1). Дом введен в эксплуатацию в декабре 2007 года. Управление домом осуществляет ТСЖ «Экспресс – Север», сайт в сети «Интернет» – <http://express-sever.ru>, который создан жителями дома и служит для размещения актуальной и полезной информации, общения соседей, обмена мнениями в целях улучшения проживания в доме.



10-ти этажный 4-х подъездный  
150 квартирный кирпичный  
многоквартирный дом,  
проезд Моторостроителей, 2  
Год ввода в эксплуатацию – 2007  
Общая площадь дома – 10 954,7 кв. м  
Управление домом осуществляет ТСЖ  
«Экспресс-Север»

**Фото 1.** Общий вид МКД по проезду Моторостроителей, д. 2. Фото: ИЭГ.

### В чем секрет успеха?

Ключевым фактором успеха в данной истории можно считать осознание собственниками помещений, что дополнительные финансовые вливания в многоквартирный дом помогут в будущем не только избежать более крупных проблем с элементами конструкций и инженерными системами, но и снизить темпы роста платы за коммунальные услуги посредством внедрения энергоэффективных технологий.

В связи с этим практически сразу с момента образования ТСЖ собственники помещений помимо обязательных платежей на содержание и текущий ремонт отдельно сформировали резервный фонд на дополнительные работы. Сначала в основном это было исправление недочётов застройщика, которые нельзя профинансировать за счёт текущих ремонтов – на момент сдачи дома застройщик обанкротился, и предъявить к нему претензии, в том числе финансовые, оказалось практически невозможно. Пришлось решать проблему своими средствами. Однако впоследствии все в доме осознали пользу от наличия постоянного резервного фонда.

Тариф резервного фонда в разное время составлял от 1 до 3 руб./кв. м в зависимости от стоимости работ, которые планировалось провести. В настоящее время тариф на текущее содержание и ремонт в данном доме составляет 20 руб./кв. м.

### Как использовали резервный фонд?

К концу 2010 года вследствие аномально жаркого лета в негодность пришла крыша многоквартирного дома – фактически сгорела и расплавилась, поэтому через крышу началось протекание в двух подъездах дома. В связи с этим в 2011 году было принято решение о ремонте всей крыши за счёт средств резервного фонда, остановились на мембранном покрытии – и вот уже 11 лет жильцы дома не знают проблем.

Дополнительно за счет средств резервного фонда был установлен новый забор вокруг придомовой территории.

За счёт того же фонда заменили лежаки и стояки (горизонтальные и вертикальные трубы) на полипропилен.

### Как организуется капитальный ремонт в доме?

26 января 2014 года в многоквартирном доме было проведено собрание, на котором в качестве способа формирования фонда капитального ремонта был выбран спецсчет.



ТСЖ «Экспресс-Север» стало первым ТСЖ в Ярославской области, которое открыло свой специальный счет для аккумулирования взносов собственников помещений в доме на его капитальный ремонт!

В период 2018 – 2019 гг. за счет фонда капитального ремонта были проведены работы по модернизации инженерных систем. Поскольку в доме имеются нежилые помещения, которые в настоящее время пустуют, было принято решение о раздельном учете теплоснабжения и ГВС между собственниками жилых и нежилых помещений.

В рамках капитального ремонта была установлена насосно-рециркуляционная система отопления с использованием элеватора (нагнетает давление на отопление). Изменили схему отопления в доме с элеваторной на насосно-элеваторную (фото 2 и 3).



**Фото 2–3.** Насосно-циркуляционная система отопления в МКД по проезду Моторостроителей, д. 2. Фото: ИЭГ.

Установка элеватора позволила сократить потребление теплоносителя: раньше объем потребления теплоносителя был значительно больше, при этом нормативный расход на отопление в гигакалориях «не выбирался».

Установка циркуляционных насосов, которые «гоняют» теплоноситель по дому, позволила задавать температуру теплоносителя в зависимости от температуры окружающей среды. Когда температура теплоносителя достигает выставленной отметки, отработанный остывший теплоноситель сливается и заходит новая горячая вода.

Стоимость данного оборудования (элеватор + рециркуляционные насосы) составила 750 тыс. руб. При этом только годовая (за отопительный сезон) экономия на отоплении по дому в целом составляет от 500 до 700 тыс. руб. в год, то мероприятия быстро окупаются. Дополнительно было произведена замена пластин теплообменника, увеличено количество пластин, установлен регулятор отопления «Dunfos», что позволяет контролировать температуру ГВС и отопления (температура для дня и ночи отдельно). Например, горячая вода ночью до максимальной температуры не нагревается. В будущем планируется покупка дополнительного оборудования на случай поломки.

В 2021 году был проведен частичный ремонт входных групп (фото 4).



**Фото 4.** Входные группы в МКД по проезду Моторостроителей, д. 2. Фото: ИЭГ.



**Фото 5–6.** Косметический ремонт первых этажей подъездов в МКД по проезду Моторостроителей, д. 2. Фото предоставлено Ассоциацией нанимателей жилья «РАНЖ».

Также проведен косметический ремонт первых этажей подъездов, во всем доме установлены энергосберегающие светильники – на первых этажах (постоянный свет), на остальных – звуковое выключение (фото 5–6).

В 2021 году были установлены 8 камер видеонаблюдения (фото 7).

### Что в планах на будущее?

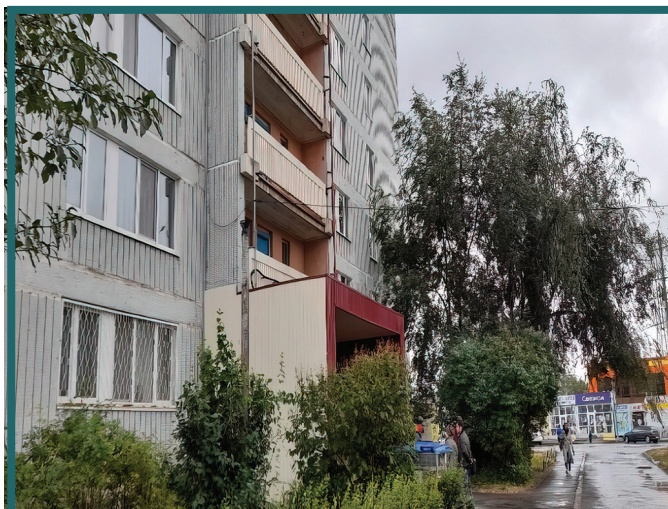
В планах – ремонт отмостки и тротуара (при осадках скапливается вода), ремонт детской площадки (плитка, за исключением детских сооружений), а в 2032 году планируется замена лифтов.



**Фото 7.** Система видеонаблюдения в МКД по проезду Моторостроителей, д. 2. Фото: ИЭГ.

## УТЕПЛЕНИЕ КОНСТРУКЦИЙ И ТЕПЛОВЫХ СЕТЕЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ И РЕГУЛИРОВАНИЕ ПОТРЕБЛЕНИЯ ЭНЕРГИИ (УЛЬЯНОВСК)

Многоквартирный дом № 55 по улице Промышленной в городе Ульяновске, управление которым осуществляет товарищество собственников жилья (ТСЖ) «Пульсар» (фото 4 – 5), занял второе место в региональном конкурсе Ульяновской области и получил грамоту федерального жюри на Всероссийском конкурсе лучших практик управления многоквартирными домами «Лучший дом. Лучший двор» в номинации «Лучшая практика проведения капитального ремонта».



Панельный многоквартирный дом  
по улице Промышленная, 55  
16 этажей, 111 квартир  
Год ввода в эксплуатацию – 1990  
Управление домом осуществляет  
ТСЖ «Пульсар»  
Общая площадь дома – 5302,8 кв. м

**Фото 1.** МКД по ул. Промышленная, 55. Фото: ИЭГ

Взносы на капитальный ремонт дома начали аккумулировать на специальном счете с 2013 года, владелец счета – ТСЖ «Пульсар».

Первый капитальный ремонт провели в 2014 году – заменили внутридомовые стояки отопления, и тогда же взяли курс на повышение энергоэффективности многоквартирного дома.



**Фото 2.** МКД по ул. Промышленная, 55. Фото: ИЭГ



**Фото 3.** Тепловой узел в МКД по ул. Промышленная, 55. Фото: ИЭГ

После этого практически раз в два года – успевали и денег подкопить, и подготовиться, и заявку на государственную помощь подать – проводили крупные блоки работ по капитальному ремонту. В 2017 году отремонтировали отмостку, загерметизировали межпанельные швы фасадов дома, обустроили с утеплением подъездные входы, заменили козырьки балконов. В 2019 году установили узел регулирования потребления тепловой энергии (фото 3), в 2021 году сделали ремонт и теплоизоляцию кровли.

В тепловой узел включён всепогодный автоматизированный узел управления внутридомовыми системами отопления и горячего водоснабжения.

Но не только капитальный ремонт способствует повышению энергоэффективности многоквартирного дома. В рамках текущего ремонта были выполнены ремонт разводящих магистралей и стояков, замена отопительных приборов центрального отопления, утепление труб центрального отопления и элеваторного узла, утепление стен квартир, выходящих на пожарную лестницу, а также установка в местах общего пользования светодиодных светильников с оптико-акустическим датчиком движения. Все эти меры вместе позволили добиться наилучшего энергосберегающего эффекта.

Все проведенные работы по утеплению дома, установка регулирующего теплового оборудования принесли существенный эффект в энергосбережении – больше 50% от доремонтного уровня расхода энергетических ресурсов (тепловой энергии в теплоносителе) на отопление дома и горячее водоснабжение. Кроме того, повышению суммарной энергоэффективности способствовала установка энергосберегающих светильников внутри дома и на прилегающей к дому территории.

Поэтому за капитальные ремонты 2017 и 2019 годов собственники помещений в доме получили возмещение 70% расходов на оплату ремонтных работ от Фонда содействия и реформирования жилищно-коммунального хозяйства (возмещается до 80% расходов на капремонт).

ТСЖ внедряет в доме новые технологии и материалы, чтобы повысить уровень энергосбережения. Так, для теплоизоляции трубопроводов отопления и горячего водоснабжения применили теплошумоизоляционную мастику, производство кото-



**Фото 4.** Окраска стены лестничного пролета в МКД по ул. Промышленная, 55 специальной теплоизолирующей мастикой. Фото: ИЭГ

рой осуществляешься в отдельных городах России, в том числе и в городе Ульяновске, и использование которой позволяет не только хорошо и надежно изолировать трубы, но и уберечь их от коррозии и конденсата и обеспечить визуальный контроль за их состоянием. На фото 3 слева можно увидеть трубы, изолированные теплоизолирующей мастикой, а справа – «по старинке», с использованием теплоизоляционного материала. Той же мастикой отделаны изнутри «холодные» внешние стены (фото 4).

В 2022 году ТСЖ «Пульсар» подало документы на присвоение многоквартирному дому повышенного класса энергоэффективности.

Все вышеперечисленные работы позволили снизить финансовую нагрузку для собственников жилья на 30%.

## РЕГУЛИРОВАНИЕ ПОДАЧИ ТЕПЛА В ДОМ ПРИ ОТКРЫТОЙ СИСТЕМЕ ТЕПЛОСНАБЖЕНИЯ (УЛЬЯНОВСК)

Многоквартирный дом по адресу город Ульяновск, ул. Промышленная, дом 38 (фото 1). Управление домом осуществляет товарищество собственников недвижимости (ТСН) «Престиж». До 2017 года управление домом осуществляла управляющая организация, работой которой жители дома были не довольны, поэтому собственники помещений в доме создали ТСН. В штат ТСН по трудовому договору принят управляющий (физическое лицо), и теперь в доме сочетаются профессиональный подход к управлению с самоуправлением в интересах собственников помещений.



Панельный многоквартирный дом  
по улице Промышленная, 38  
9 этажей, 4 подъезда, 144 квартиры  
Год ввода в эксплуатацию – 1976  
Управление домом осуществляет  
ТСН «Престиж»  
Общая площадь дома – 7951 кв. м

**Фото 1.** МКД по ул. Промышленная, 38. Фото: ИЭГ

До 2018 года аккумулирование взносов на капитальный ремонт дома осуществлялось на счете регионального оператора. После того, как собственники сменили способ управления домом и создали ТСН, они задумались и о смене способа формирования фонда капремонта дома на специальный счет. Одним из доводов была очевидная необходимость в капитальном ремонте кровли и системы отопления и горячего водоснабжения, в то время как по региональной программе капитального ремонта такой ремонт в ближайшие годы не был предусмотрен, и значит, региональный оператор не смог бы обеспечить его проведение раньше утвержденного срока. В 2018 году ТСН стало владельцем специального счета, и все накопленные с 2014 года средства на капитальный ремонт на счете регионального оператора (около 1,5 млн руб.) были перечислены со счета регионального оператора на специальный счет. Это позволило собственникам помещений самостоятельно планировать и проводить капитальные ремонты в доме.

Сначала, в 2019 году, сделали самый насущный капитальный ремонт кровли, при этом договорились с подрядной организацией о беспроцентной рассрочке на определенную долю стоимости данного ремонта, что позволило собственникам помещений решить проблему отсутствия нужного объема средств на капитальный ремонт к моменту заключения договора с подрядчиком.

В это же время вели подготовку к капитальному ремонту системы отопления. Продумывания и серьезного подхода требовал вопрос о том, как сочетать ремонт, направленный на сокращение теплопотерь, с повышением энергоэффективности, если в доме открытая система теплоснабжения и горячего водоснабжения. Пол-



ную модернизацию и перевод на закрытую систему теплоснабжения осуществить не получалось: во-первых, слишком дорого и не хватает средств, во-вторых, качество химически подготовленной воды (теплоносителя) теплоснабжающей организации было гораздо лучше качества холодной воды, поставляемой местным водоканалом.

Технологию, по которой можно, сохраняя открытую систему отопления и горячего водоснабжения, установить в систему узел автоматического погодозависимого регулирования, предложили специалисты Ульяновского государственного технического университета, крупнейшего технического ВУЗа Ульяновской области и одного из ведущих научных центров Поволжья.

В 2019 году ТСН смогло осуществить капитальный ремонт внутридомовых систем отопления и горячего водоснабжения, в результате которого (фото 2):

- ▶ установлены коллективные приборы учета тепловой энергии и теплоносителя;
- ▶ установлена система погодного регулирования системы отопления;
- ▶ установлен автоматический регулятор системы горячего водоснабжения;
- ▶ отремонтированы и теплоизолированы внутридомовые сети отопления и горячего водоснабжения.

Управление тепловым узлом можно осуществлять дистанционно, не заходя в подвал дома, посредством компьютера и модема, в том числе с мобильного телефона.

В результате установки узла автоматического погодного регулирования теплоснабжения удельный размер платы за отопление существенно сократился, а достигнутая денежная экономия за счет снижения размера платы за отопление составила почти 30% (см. таблицу), несмотря на регулярное повышение тарифов на тепловую энергию теплоснабжающей организации. За первый же после установки приборов регулирования отопительный сезон сэкономили 847 576,6 рублей.

При этом тепловой комфорт появился и сохраняется во всех квартирах дома независимо от их расположения в доме и периода года.



**Фото 2.** Автоматизированный тепловой узел в МКД по ул. Промышленная, 38. Фото: ИЭГ



**Фото 3.** Щиты дистанционного управления теплоснабжения в МКД по ул. Промышленная, 38. Фото: ИЭГ

### 🔗 Сравнение удельной платы за отопление до и после установки приборов регулирования в МКД по ул. Промышленная, 38

Месяц отопительного периода	Без приборов регулирования в 2017 – 2018 гг., руб./ кв. м общей площади жилого помещения	С приборами регулирования, руб./ кв. м общей площади жилого помещения		Снижение удельного размера платы за отопление, 2021-2022 гг., %
		2019-2020 гг.	2021 -2022 гг.	
Октябрь	30,80	25,04	24,90	19,15
Ноябрь	43,60	38,96	32,90	24,54
Декабрь	49,68	45,46	41,40	16,66
Январь	64,09	45,56	52,35	18,31
Февраль	69,99	46,33	39,88	43,02
Март	71,17	34,05	39,35	44,70
Апрель	49,68	37,01	28,10	43,43
<b>Среднемесячная экономия по отоплению после установки приборов регулирования подачи тепла</b>				<b>29,97%</b>

Еще одно новаторское техническое решение применили при ремонте труб теплоснабжения горячего водоснабжения. Вместо традиционной теплоизоляции все трубопроводы теплоносителя покрыты специальной теплошумоизоляционной мастикой. Она позволяет сократить теплопроводность труб – даже на ощупь они всего лишь теплые, а не горячие; очень практична – на трубах не образуется конденсат, всегда видно состояние трубопровода, легко заметны возможные протечки; и внешне более привлекательна: зеленый цвет – цвет экологичности и энергосбережения.

Такое решение в доме проблемы отопления и горячего водоснабжения не осталось незамеченным, о результатах проведенного в доме капремонта писали в региональной прессе (<https://moydom-api.er.ru/uploads/images/2022-07-04/4CSyfxIMR Pc3ZkgTHJQgxSoZZzsF877UT5Vp9wVJ.jpg>).

Дом участвовал во Всероссийском конкурсе лучших практик управления многоквартирными домами «Лучший дом. Лучший двор», организованном Всероссийской политической партией «Единая Россия».

## УСТАНОВКА КРЫШНОЙ КОТЕЛЬНОЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ (КОСТРОМА)

В многоквартирном 10-этажном 5-подъездном доме в городе Кострома по адресу площадь Мира, дом 2 (фото 1–2) по инициативе собственников помещений в доме сделали необходимые капитальные ремонты во взаимодействии с управляющей организацией, не дожидаясь их сроков выполнения согласно региональной программе. Это один из самых больших многоквартирных домов в Костроме, большинство людей живет в доме достаточно давно, знают друг друга и живут дружно.



Кирпичный многоквартирный дом,  
пл. Мира, 2  
10 этажей, 320 квартир,  
9 нежилых помещений  
Год ввода в эксплуатацию – 1975  
Общая площадь дома – 21433 кв. м



Фото 1–2. МКД по адресу Кострома, площадь Мира, дом 2. Фото ИЭГ

Управление домом осуществляет ООО «УК «Костромской дом». В доме расположено 320 квартир и 9 нежилых помещений. Нежилые помещения занимают практически весь первый этаж дома и имеют существенную площадь по сравнению с площадями жилых помещений: общая площадь всех жилых помещений в доме – 17732,1 кв. м, нежилых помещений – 3700,9 кв. м.

До 2015 года взносы собственников на капитальный ремонт поступали в общий «котел» – на счет регионального оператора, который в 2014 году провел капитальный ремонт кровли над двумя из пяти подъездов дома.

В 2015 году собственники решили обособить свои взносы на капремонт от денег других домов и проголосовали за смену способа формирования фонда капитального ремонта. Для накопления денежных средств на капитальный ремонт дома был открыт специальный счёт, владельцем которого был выбран региональный оператор – Фонд капитального ремонта Костромской области. Региональный оператор в недостаточной степени проводил работу с должниками по оплате взносов на капитальный ремонт – собственниками жилых помещений в доме, а собственники нежилых помещений вообще не вносили такие взносы. Как следствие, денег на завершение капитального ремонта кровли над оставшимися тремя подъездами дома не хватало. В феврале 2016 году владельцем специального счета вместо регионального оператора была выбрана управляющая организация. Сразу был наведен порядок в платежах всех девяти собственников нежилых помещений. Началась работа с должниками-гражданами. В мае 2016 года за 3 недели 2 бригады кровельщиков выполнили капитальный ремонт кровли над тремя подъездами дома. Проблема с крышей была полностью решена.

В 2016 году дом получил предписание контролирующих органов о необходимости капитального ремонта (замены) устаревших лифтов и изношенного лифтового оборудования, отработавшего нормативный срок службы. Первые два лифта стоимостью по 1,5 млн руб. заменили за счет средств фонда капитального ремонта, накопленных на специальном счете дома. Третий лифт был заменен благодаря предоставлению

субсидии по муниципальной программе «Ускоренная замена лифтов» в размере 1,5 млн. руб. Лифты в четвертом и пятом подъездах дома были заменены за счет средств фонда капитального ремонта, накопленных на специальном счете дома, и городской субсидии по указанной муниципальной программе. Проблема с лифтами в доме к началу 2020 года была полностью решена (фото 3–4).

Средства, вырученные за сдачу старых лифтов в металлолом, были направлены на косметический ремонт первых этажей, т.к. они пострадали в ходе замены лифтов.

Жители дома издавна испытывали проблемы с теплоснабжением, причина которых заключалась в конечном положении дома на тепловых сетях, идущих от источника генерации тепловой энергии.



**Фото 3–4.** Новые лифты МКД по адресу площадь Мира, дом 2. Фото ИЭГ

При любых порывах на тепловых сетях дом отключали от теплоснабжения. Постоянные отключения тепла побудили собственников помещений задуматься о переустройстве системы теплоснабжения дома. После многократных обсуждений собственниками помещений в доме было принято решение о строительстве крышных газовых котельных. Была разработана проектно-сметная документация, управляющая организация нашла подрядчика, и в мае 2021 года начались строительные-монтажные работы. Стоимость работы составила 15 млн руб., из них 7 млн руб. были оплачены за счет средств на специальном счете, а на 8 млн руб. подрядчик предоставил рассрочку сроком на 1 год. Для обеспечения расчетов с подрядчиком решением общего собрания установили дополнительный взнос на капитальный ремонт в размере 31,18 руб. с 1 кв. м, в июне 2022 года собственники внесли его в последний раз.



Проект обустройства крышной котельной в многоквартирном доме в Костроме является пилотным. Ранее в России не было опыта обустройства газовой котельной в существующем доме.

С 1 апреля 2022 года газовая котельная на крыше дома начала работать (фото 5 и 6).



**Фото 5.** Газовая котельная на крыше МКД по адресу площадь Мира, дом 2. Фото ИЭГ



**Фото 6.** Тепловой узел в подвале МКД по адресу площадь Мира, дом 2. Фото ИЭГ

В целом реализация этого проекта начиная с первого проявления инициативы и принятия решений собственниками помещений в доме о капитальном ремонте, с учетом подготовительных работ, согласований, подготовки проектной документации и строительства заняла 5 лет. Теперь этот дом всегда с горячей водой, а в квартирах комфортная для проживания температура. После установки крышной котельной плата за отопление с 25 апреля по 12 мая 2022 года в двухкомнатной квартире составила 90 руб., хотя за тот же период в 2021 году была 752 руб. (уменьшилась в 8,4 раза).

Мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в доме решаются комплексно. Во всех подъездах установлены светодиодные светильники, с датчиками движения, у подъездов – с датчиками света. Старые окна в трех подъездах заменены на пластиковые окна со стеклопакетами (фото 7).

Дом постепенно благоустраивался. Открыты колясочные в 4 подъездах. Установлены новые почтовые ящики (фото 8), металлические пандусы к мусорным камерам для выкатных контейнеров, двери в мусорные камеры заменены на металлические.

Работы по капитальному ремонту в доме выполнялись с опережением графика региональной программы капитального ремонта, но с учетом реальной необходимости, что позволяет собственникам эффективно сохранять и улучшать состояние дома.

В 2019 году по программе «Комфортная городская среда» проведены работы по благоустройству придомовой территории: ширина дворового проезда расширена



**Фото 7.** Новое остекление лестничных площадок в МКД по адресу площадь Мира, дом 2. Фото ИЭГ



**Фото 8.** Новые почтовые ящики в подъездах МКД по адресу площадь Мира, дом 2. Фото ИЭГ

с 6 метров до 10 метров, оборудованы парковки, уложен новый асфальт площадью более 4 тыс. кв. м (см. фото 9–10). На детской площадке установлено игровое и спортивное оборудование, выбранное жителями и оплаченное за счет средств собственников на текущий ремонт дома. Во дворе растут красивые редкие деревья: каштан, магнолия, лиственницы, капель, японский бархат.

В 2016 году на въездах во двор, у входа в подъезды установлено видеонаблюдение (7 камер). Сократилось количество посторонних лиц во дворе и в подъездах. В результате жители дома рады красоте, удобству и снижению конфликтных ситуаций.

Установлены откатные ворота на въездах во двор и гибкие столбики в арке. Таким образом исключили транзитный проезд через двор большого количества машин. Для жителей дома стал более безопасным проход по двору, снижена нагрузка на асфальтовое покрытие, значит, возможно отсрочить его замену.

После асфальтирования двора заново построены входы в подвалы, установлены металлические двери на них. Продухи на входах в подвал оборудованы решетками и сетками, восстановлены ступеньки спусков в подвалы. Отремонтированы крыльца, установлены поручни и пандусы.

Многоквартирный дом по адресу площадь Мира, дом 2 занял третье место во Всероссийском конкурсе лучших практик управления многоквартирными домами «Лучший дом. Лучший двор» в 2022 году в номинации «Лучшая практика проведения капитального ремонта».



**Фото 9–10.** Благоустройство придомовой территории МКД по адресу площадь Мира, дом 2. Фото ИЭГ

В планах – ремонт фасада дома. Хотя в региональной программе капитального ремонта он запланирован на 2028 год, совет дома вместе с управляющей организацией планируют провести эти работы в 2023–2024 гг., что позволит улучшить состояние дома, не доводя его до критического, и обеспечить выполнение работ с более низкой стоимостью.



*«Все достижения удалось благодаря постоянному контакту и хорошим рабочим отношениям с управляющей организацией. Что бы ни случилось в доме, председатель совета дома вместе с сотрудниками управляющей организации вникает в проблемы, помогает в доступе в помещения в доме, организации работы в доме или в квартирах. Постоянное общение с сотрудниками управляющей организации делает работу домового актива и управляющей организации более эффективной. Знания о доме часто выручают, особенно в аварийных ситуациях, когда нужно, например, срочно отключить кран до приезда аварийной службы, быстро найти собственника помещения в доме, передать информацию о том, что на каких-то сетях порыв или засор и т.п.»*

Председатель совета многоквартирного дома Площадь Мира, 2



## **ЧАСТЬ 2.**

# **ИСТОРИИ О ТОМ, КТО И КАК ПОМОГАЕТ СОБСТВЕННИКАМ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ СО СПЕЦИАЛЬНЫМИ СЧЕТАМИ В ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

Во второй части сборника представлены истории о том, кто и какую помощь оказывает собственникам помещений в многоквартирных домах со специальными счетами в разных регионах России для успешной организации и финансирования капитального ремонта. В том числе рассказывается о мерах государственной поддержки энергоэффективного капитального ремонта, поддержке региональных органов власти, программах помощи, реализуемых некоммерческими и коммерческими организациями, а также о предоставляемой подрядчиками рассрочке и банковском кредитовании капитального ремонта.

Представленные истории посвящены успешному капитальному ремонту в городах Москве, Астрахани, Вологде, Ижевске, Калининграде, Кирове и Ростове-на-Дону.

## УСКОРЕННАЯ ЗАМЕНА ЛИФТОВ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ С ВОЗМОЖНОСТЬЮ РАССРОЧКИ ПЛАТЕЖА (МОСКВА, РАЙОН ПЕРОВО)

В городе Москве Ассоциацией владельцев специальных счетов для формирования фондов капитального ремонта на территории города Москвы (далее – Ассоциацией собственников и владельцев спецсчетов) совместно с Комиссией по вопросам лифтового хозяйства Общественного совета при Минстрое России разработана и осуществляется программа ускоренной замены лифтов в многоквартирных домах с возможностью рассрочки платежа («Лифты в рассрочку»). Руководителям жилищных объединений – владельцам специальных счетов предложен алгоритм замены полностью отработавших нормативный срок службы пассажирских лифтов, установленных в подъездах домов, с возможностью рассрочки платежа на 36–75 месяцев.

Ассоциацией собственников и владельцев спецсчетов в 2018 году было проведено анкетирование владельцев специальных счетов в отношении работ, запланированных в соответствии с краткосрочным планом Региональной программы капитального ремонта на территории города Москвы на 2018–2020 годы. Анализ полученных данных выявил необходимость индивидуального подхода к каждому дому, в результате чего были подготовлены 25 индивидуальных пилотных проектов по замене лифтов в рассрочку.

Выработан алгоритм финансирования и рассрочки платежа:

- ▶ 30% – авансовый платеж;
- ▶ 20% – оплата после выполнения полного комплекса работ;
- ▶ 50% – окончательный расчет в течение 36 – 75 месяцев.

Расчет финансирования базируется на предельной стоимости работ по замене лифтов, установленной Постановлением Правительства Москвы от 27.02.2015 № 86–ПП, на технических требованиях к новому лифтовому оборудованию, установленных в техническом задании на выполнение работ по разработке проектной документации на замену лифтового оборудования, применяемом Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы, и на анализе полученных данных о наличии средств на специальном счете и объеме ежемесячных взносов, зачисляемых на специальный счет.

Исполнителем контрольных мероприятий программы по замене лифтов в рассрочку выступала Городская комиссия общественного контроля за ходом реализации Региональной программы капитального ремонта.

Многоквартирный дом № 22 корпус 2 по улице Перовской – один из успешных участников московской программы «Лифты в рассрочку». Благодаря этой программе в доме удалось заменить единовременно шесть лифтов без увеличения размера взносов собственников помещений.

### О доме.

Семнадцатизэтажный панельный дом серии П-44Т, построен в 2002 году, в нём располагается 202 квартиры.

С момента окончания строительства МКД им управляет товарищество собственников жилья «Перовская 22 корпус 2».

## История капитального ремонта лифтового оборудования

В 2020 году товарищество собственников жилья организовало досрочную оперативную замену сразу всех шести лифтов в доме. В данном случае решили не дожидаться установленного региональной программой срока не потому, что стоявшие лифты были в плохом состоянии, а руководствуясь соображениями комфорта и финансовой выгоды. Региональный оператор такого себе позволить не в состоянии!

Члены правления ТСЖ смогли спрогнозировать рост стоимости лифтового оборудования и поняли, что заменить их в 2021 году – значит уберечь жителей дома от больших расходов в будущем. Кроме того, на начало работ на спецсчете находилось более 50% стоимости лифтов, что позволило заменить лифты с рассрочкой платежа.

Исполнителем работ выбрали ООО «Мосрегионлифт» – главного подрядчика Фонда капитального ремонта Москвы. Члены правления, конечно же, ответственно рассматривали и другие варианты, посещали не только ТСЖ, ЖСК со специальным счетом, которые уже заменили лифты, но и лифтовые заводы московского региона (Карачаровский механический завод, Щербинский лифтовой завод, Евролифтмаш), а также международные лифтовые выставки в Москве.

С подрядчиком был заключен договор на установку 6 лифтов OTIS2000R с беспроцентной рассрочкой платежа на 60 месяцев.

Стоимость работ составила 20 290 536,00 руб. Поскольку половина суммы уже была на счете, и помогла удобная структура рассрочки (аванс 30%, оплата 20% после замены лифтов, рассрочка оплаты оставшихся 50%), не пришлось повышать или экстренно собирать платежи жителей.

Весь ремонт с разработкой проектной документации занял 7 месяцев: первые лифты заменили в августе 2021 г., завершили работы в январе 2021 г.

## От каких переменных зависел успех капитального ремонта?

1. **Участие в программе помощи «Лифты в рассрочку»**, организованной Ассоциацией собственников и владельцев спецсчетов совместно с Комиссией по вопросам лифтового хозяйства Общественного совета при Минстрое России;



**Фото 1.** МКД по адресу Перовская ул., 22к2. Фото предоставлено правлением ТСЖ.



**Фото 4.** Новые лифты OTIS. Фото предоставлено правлением ТСЖ.



**Фото 5.** Контроль работ жителями Фото предоставлено правлением ТСЖ.

2. **Заинтересованность жителей дома и активная, грамотная рабочая группа** помогли принять правильное решение;
3. **Взвешенный расчёт предстоящих расходов и оценка возможных вариантов;**
4. **Проверенный, добросовестный подрядчик;**
5. **Дисциплинированное, своевременное внесение взносов** жителей позволило вовремя получить нужную сумму на специальном счёте и договориться о рассрочке с подрядчиком.

## **КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА С ОПЛАТОЙ В РАССРОЧКУ (МОСКВА, РАЙОН ОРЕХОВО-БОРИСОВО ЮЖНОЕ)**

Провести капитальный ремонт многоквартирного дома по улице Ясенева, дом 10, корп. 2 стало возможным благодаря аккумулированию взносов на кап ремонт на специальном счете и заключение договора подряда с оплатой в рассрочку. Владелец счета является ЖСК «Эмблема», которое осуществляет управление данным многоквартирным домом.



Панельный дом серии I-515, 9 этажей, 10 подъездов, 358 квартир, 1 нежилое помещение  
Год ввода в эксплуатацию – 1977  
Общая площадь дома – 17 834,5 кв. м  
Управление домом осуществляет ЖСК «Эмблема»

**Фото 1.** Общий вид МКД по улице Ясенева, дом 10, корп. 2. Фото предоставлено правлением ЖСК «Эмблема».

### **Хронология проведения капитального ремонта дома**

- 2016 год – ремонт отмостки вокруг дома;
- 2017 год – замена электропроводки в подвале;
- 2017 – 2020 гг. – утепление стен дома и замена ограждающих конструкций (экранов) лоджий.

### **Как принимались решения о проведении капитального ремонта?**

Согласно московской региональной программе капитального ремонта проведение работ по капремонту данного дома запланировано на период 2021–2044 гг. Однако в результате осмотра общего имущества выяснилась острая необходимость

проведения капитального ремонта раньше сроков, установленных региональной программой. Организацию проведения осмотров общего имущества, проведения общих собраний собственников помещений в доме для принятия решений о капитальном ремонте осуществило правление ЖСК.

Решения о капитальных ремонтах принимались на трех общих собраниях собственников помещений в доме, собрания проводились в форме очно-заочного голосования. В собраниях приняли участие собственники помещений, обладающие от 70 до 76,4 % голосов собственников помещений в доме, за проведение капитального ремонта было подано от 67,4% до 70,05% голосов.

### **Как решалась проблема недостатка средств на специальном счете для проведения капитального ремонта?**

Размер средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, составлял 16,3 млн руб., а стоимость такого ремонта – 21,5 млн руб. Недостаток средств на специальном счете для проведения капитальных ремонтов составлял 5,2 млн руб. Проблема недостатка средств была решена путем предоставления подрядной организацией собственникам помещений в доме рассрочки по оплате капитальных ремонтов сроком до 10 января 2026 года.

### **Выбор и взаимодействие с подрядной организацией, проводившей капитальные ремонты дома**

Договор подряда был заключен по результатам рассмотрения правлением ЖСК предложений от трех организаций, специализирующихся в необходимых видах работ по капитальному ремонту дома.

В ходе капитальных ремонтов работу подрядчика контролировали специалисты привлеченной организации, представителям подрядной организации в случае выявления предьявлялся перечень недостатков, которые устранялись в оговоренное время. Выполненные по капитальному ремонту дома работы принимались комиссией, сформированной из членов правления ЖСК, с составлением актов сдачи-приемки работ.



**Фото 2-3.** Состояние фасада многоквартирного дома до капитального ремонта. Фото предоставлено правлением ЖСК «Эмблема».

Состояние фасада дома до начала ремонта показано на фото 2-3, а результаты работ по ремонту и утеплению фасада дома и замене ограждающих конструкций (экранов) лоджий – на фото 4.

### **Что способствовало успешному проведению капитального ремонта**

- ▶ Правильный выбор подрядчика, который смог предложить оптимальное финансовое решение.
- ▶ Слаженная работа членов правления ЖСК.
- ▶ Доверие собственников к правлению ЖСК.



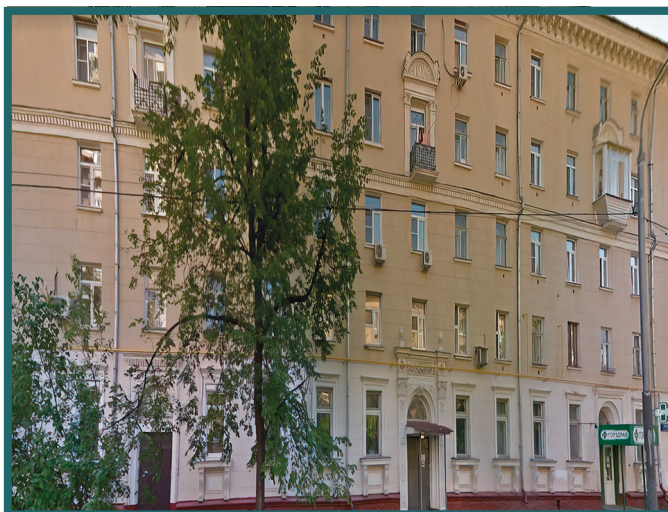
**Фото 4.** Состояние фасада многоквартирного дома после капитального ремонта. Фото предоставлено правлением ЖСК «Эмблема».

### **На что следует обратить внимание при организации проведения капитального ремонта многоквартирного дома (по мнению председателя правления ЖСК)**

- ▶ Выбирать подрядную организацию из нескольких исполнителей, приглашать подрядчиков делать конкурентоспособные предложения, включая скидки и рассрочку оплаты.
- ▶ При обсуждении работ по капитальному ремонту учитывать все предложения собственников помещений в доме.
- ▶ Обсуждать условия договора с подрядной организацией предварительно.
- ▶ Обсуждать предложения подрядчика с собственниками.
- ▶ Выносить на общее собрание «подготовленные» решения по финансовым вопросам.

## ФИНАНСИРОВАНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ БАНКОВСКОГО КРЕДИТА (МОСКВА, РАЙОН ВОСТОЧНОЕ ИЗМАЙЛОВО)

Провести капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем в многоквартирном доме № 4 по 13-й Парковой улице (фото 1) стало возможным благодаря аккумулированию взносов собственников помещений в данном доме на капитальный ремонт на специальном счете и привлечению кредита банка «Центр-инвест». Владелец специального счета является организация, осуществляющая управление данным домом, – государственное бюджетное учреждение (ГБУ) «Жилищник» района Восточное Измайлово.



Кирпичное здание, 5 этажей,  
3 подъезда, 32 квартиры,  
4 нежилых помещения  
Общая площадь дома – 3 080 кв. м  
Управление домом осуществляет  
ГБУ «Жилищник района Восточное  
Измайлово»

**Фото 1.** Общий вид многоквартирного дома № 4 по 13-1 Парковой улице. Фото: ИЭГ

Проведение работ по капитальному ремонту данного дома согласно Региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы на 2015 – 2044 годы запланировано на период 2018–2041 гг. Состояние отдельных конструктивных элементов дома и внутридомовых инженерных систем, определенное в ходе проведенных осмотров такого имущества, выявило острую необходимость проведения их капитального ремонта.

Капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения и теплоснабжения, а также установка автоматизированного пункта управления теплоснабжением в данном многоквартирном доме были проведены в 2020 году.

### **Решения собственников помещений, принятые на общем собрании, обеспечившие успешность проведения капитального ремонта**

Для проведения капитального ремонта дома и привлечения банковского кредита на эти цели собственники помещений в данном доме приняли необходимые решения в соответствии с Жилищным кодексом необходимым количеством голосов, в том числе следующие решения:

- ▶ О получении кредита на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.
- ▶ Об определении существенных условий кредитного договора.

- ▶ О выборе подрядной организации для оказания услуг и проведения работ по капитальному ремонту дома.
- ▶ Об определении существенных условий договора с подрядной организацией
- ▶ Об определении лица, уполномоченного от имени собственников помещений в многоквартирном доме заключить договор с подрядной организацией.
- ▶ Об организации контроля за оказанием услуг и выполнением работ по капитальному ремонту.
- ▶ О комиссии по приемке оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту.

За все эти решения проголосовали собственники помещений, обладающие более чем двумя третями голосов от общего числа голосов таких собственников.

### **Что убедило собственников принять решение о привлечении кредита на капитальный ремонт дома**

Накопленных средств на специальном счете не хватало, несмотря на оптимизацию расходов на капитальный ремонт – снижение стоимости работ по капитальному ремонту до 4,1 млн. руб. по сравнению с 5,3 млн. руб. по расценкам Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы.

Кредитный договор от имени собственников заключила управляющая организация на условиях, утвержденных собственниками на общем собрании.

Возврат кредита за счет средств фонда капитального ремонта общего имущества в данном многоквартирном доме в течение 36 месяцев не ведет к увеличению размера взносов на капитальный ремонт.

Установка автоматизированного пункта управления теплоснабжением позволит уменьшить плату за тепловую энергию за счет перехода от оплаты по нормативу к оплате за реально потребленный коммунальный ресурс.

Кредит позволил использовать качественные материалы: цельнопрокатные толстостенные трубы (вместо сварных труб китайского производства), итальянскую запорную арматуру, биметаллические радиаторы АО «Сантехпром», которое специализируется на производстве радиаторов отопления для жилых и общественных зданий, разработало и запустило в производство биметаллические радиаторы отопления и конвекторы, полностью соответствующие классу А энергетической эффективности.

### **Что способствовало успешному проведению капитального ремонта (по мнению председателя совета дома)**

- ▶ Просветительская деятельность, разъяснение собственникам на простых примерах выгоду для многоквартирного дома (МКД):
  - ▷ в открытии специального счета;
  - ▷ в привлечении кредита для оплаты части работ с дальнейшим погашением за счет текущих взносов.
- ▶ Авторитет жилищного актива МКД (совета дома), заслуженный в процессе расходования средств от аренды помещений в доме на работы, не предусмотренные договором управления, реализации общедомовых проектов, таких как,



установка шлагбаума, оформление в общую долевую собственность собственников помещений в доме земельного участка, на котором расположен данный МКД, и подвала в этом доме;

- ▶ Возможность жилищного актива дома затратить достаточно много времени на подготовку общего собрания собственников, выбор подрядчиков, подготовку необходимой документации для проведения капитального ремонта.

### **На что следует обратить внимание при организации проведения капитального ремонта многоквартирного дома (по мнению председателя совета дома)**

- ▶ В целях экономии средств на специальном счете:
  - ▷ включить работы по техническому обследованию дома в смету управляющей организации по текущему содержанию и ремонту общего имущества в рамках договора управления многоквартирным домом;
  - ▷ воспользоваться правом прокладывать магистрали ХВС, ГВС и ЦО по существующим местам без дорогостоящего проекта.
- ▶ Запросить у управляющей организации информацию:
  - ▷ об основных характеристиках МКД, описание общего имущества;
  - ▷ о перечне помещений/собственников, не нуждающихся в замене радиаторов или отказавшихся от замены стояков ХВС, ГВС и ЦО в квартирах;
  - ▷ выписку со специального счета о сумме сформированных средств.

## ГОРОДСКИЕ ЖИЛИЩНЫЕ АКТИВИСТЫ ПОМОГАЮТ ДРУГИМ ЖИТЕЛЯМ В ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА (ВОЛОГДА)

В Вологодской области, в том числе в городе Вологде, один самых высоких процентов многоквартирных домов среди регионов России, собственники помещений в которых выбрали специальный счет для накопления средств на проведение капитального ремонта своих домов – почти 30% многоквартирных домов. Владельцами специальных счетов являются управляющие организации (13% домов), товарищества собственников жилья (9% домов) и региональный оператор капитального ремонта (8% домов).

Собственники помещений в домах со специальными счетами должны сами организовать и провести капитальный ремонт дома. Для большинства домов это сложная неоднозначная задача, так как во многих случаях домовый актив – правление ТСЖ, совет многоквартирного дома не имеют специальных технических знаний в строительной сфере, не могут оценить необходимость проведения капитального ремонта и качество выполненных подрядной организацией работ. Людям нужна помощь.

Неслучайно инициативными собственниками помещений в многоквартирных домах Вологды, имеющими большой опыт управления такими домами, была создана автономная некоммерческая организация «Союз собственников недвижимости» (на базе «Вологодской ассоциации ТСЖ (ЖСК) и собственников жилья»). Организация осуществляет всестороннее содействие собственникам жилья по насущным вопросам управления многоквартирными домами. Союз собственников недвижимости организовал Общественную приемную по вопросам ЖКХ (фото 1) для выявления вопросов, возникающих в ходе управления многоквартирными домами и взаимодействия с активными собственниками помещений в многоквартирных домах города.

Опытные участники Союза собственников недвижимости сформировали «экспертный совет», который в силу своих знаний, навыков, наработанной с годами компетентности оказывает помощь собственникам жилья по широкому кругу вопросов управления многоквартирными домами.

Капитальный ремонт домов – это один таких из вопросов, по которому «экспертный совет» Союза собственников недвижимости оказывает собственникам помощь. Содействие оказывается, прежде всего, в проведении оценки строительных конструкций, внутридомовых инженерных систем, и на основании такой оценки – в осуществлении заказа работ по капитальному ремонту, приемке выполненных работ.



Фото 1. Экспертная группа Союза собственников недвижимости у входа в общественную приемную по вопросам ЖКХ Союза собственников недвижимости. Фото ИЭГ

Далее представлены несколько историй о том, как экспертный совет Союза собственников недвижимости взаимодействует с домовыми активами собственников помещений и помогает при организации капитального ремонта многоквартирных домов.

В рамках капитального ремонта пятиэтажного **50-квартирного дома в центре города Вологда по улице Октябрьская, д. 10** (фото 2) в 2019 году был проведен энергоэффективный капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, отопления и электроснабжения.



Дом в центре Вологды по улице  
Октябрьская, д. 10  
5 этажей, 50 квартир  
Год ввода в эксплуатацию – 1985  
Управление домом осуществляет ТСЖ  
«Управдом»

**Фото 2.** Общий вид МКД по ул. Октябрьская, д. 10. Фото ИЭГ

До капитального ремонта горячая вода поступала в квартиры под недостаточным давлением, не хватало напора, был повышенный расход горячей воды, повышенный расход электрической энергии. «Экспертный совет» Союза собственников недвижимости провел осмотр инженерных сетей дома и других объектов общего имущества, дал оценку их состояния и подготовил рекомендации по перечню необходимых работ, а также провел для товарищества предварительную оценку возможных подрядчиков с точки зрения наилучшего соотношения цены и качества.

Энергоэффективный капитальный ремонт включал в себя реконструкцию теплового узла, ремонт бойлерной в подвальном помещении дома, в том числе установку повысительной станции и другого необходимого оборудования для обеспечения дома качественным отоплением и горячим водоснабжением его жителей, а также установку энергосберегающих ламп в подъезде (фото 3).



**Фото 3.** Отремонтированный в рамках капитального ремонта тепловой узел в подвальном помещении МКД по ул. Октябрьская, д. 10. Фото ИЭГ

До 2009 года домом управляла управляющая организация, но собственники, недовольные её работой, создали товарищество собственников жилья «Управдом» и взяли управление домом в свои руки. Средства на капитальный ремонт также не отдали сторонним лицам, – взносы собираются на специальный счет, владельцем которого является товарищество.

По мнению председателя правления ТСЖ, залогом успешного проведения не только качественного и своевременного, но и энергоэффективного капитального ремонта стали наличие специального счета для накопления средств на капитальный ремонт, помощь «экспертного совета» Союза собственников недвижимости и управление домом товариществом собственников жилья.

Наличие специального счета позволило планировать и выполнять работы практически ежегодно, поэтапно, не дожидаясь накоплений больших сумм средств на специальном счете, так как это приводит к их обесцениванию.

**Многоквартирный дом по улице Южакова, д. 2** (фото 4) был принят и введен в эксплуатацию в 2010 году. В технической документации дом описан как десятиэтажный с техническим этажом, предназначенным для обслуживания внутридомовой системы отопления, и подвальными помещениями.



Кирпичный дом по улице Южакова, д. 2  
10 этажей, 180 квартир  
Год ввода в эксплуатацию – 2010  
Управление домом осуществляет ТСЖ  
«Южакова-2»

**Фото 4.** Общий вид МКД по ул. Южакова, д. 2. Фото: ИЭГ

В ходе эксплуатации дома технический этаж был переоборудован в жилые помещения, в результате появился 11-ый жилой этаж. Такие дома должны быть оборудованы системой пожарной сигнализации, которая не была запроектирована при строительстве дома, и органы пожарного надзора выдали дому предписание установить такую сигнализацию. Уличные лестницы в подъезды многоквартирного дома при его строительстве были выполнены из ненадлежащего материала (для оборудования уличных ступеней в подъезды были использованы внутридомовые лестницы), в результате к 2014 году под воздействием атмосферных осадков находились в неудовлетворительном состоянии и требовали ремонта.

В 2015 году ТСЖ «Южакова-2», управляющее домом, обратилось в Союз собственников недвижимости за помощью в решении проблем капитального ремонта. «Экспертный совет» Союза собственников недвижимости организовал техническое обследование дома. Помимо уже известных проблем, техническое обследование дома также показало, что полностью разрушены ввиду некачественного исполнения воздухопроводы, вентиляционные шахты на крыше дома. Из-за применения застройщиком при строительстве дома непригодного кирпича, фасад дома покрылся трещинами и начал разрушаться.

Союз собственников недвижимости от имени собственников помещений в доме обратился в суд с иском к застройщику дома с понуждением его провести ремонт пришедших в негодность строительных конструкций и элементов дома, но ввиду истечения гарантийного срока в удовлетворении данного иска было отказано.

Установленные в подвале дома теплообменники также пришли в негодность. Производитель этих теплообменников запросил на их замену более 350 тыс. руб. Участники «экспертного совета» Союза собственников недвижимости провели исследование качества и стоимости предлагаемого на рынке оборудования и нашли нужные теплообменники местного вологодского производителя с существенно более низкой стоимостью – около 30 тыс. руб.

При поддержке «экспертного совета» Союза собственников недвижимости ТСЖ «Южакова-2» сумело организовать проведение необходимых работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, в результате которого была проведена полная замена входных групп в подъезды домов, замена пришедших в негодность входных дверей в подъезды, восстановлены воздуховоды и вентиляционные шахты, установлена пожарная сигнализация, проведено восстановление фасада, в подвальном помещении дома оборудован тепловой узел с погодозависимой автоматикой (фото 5).



**Фото 5.** Отремонтированный в рамках капитального ремонта тепловой узел в подвальном помещении МКД по ул. Южакова, д. 2. Фото ИЭГ

Следующая история – о **доме 148 по улице Ленинградская** (фото 6).



Кирпичный многоквартирный дом  
по улице Ленинградская, д. 148  
14 этажей, 290 квартир  
Год ввода в эксплуатацию – 2008  
Управление домом осуществляет ТСЖ  
«Ленинградская 148»

**Фото 6.** Общий вид МКД по ул. Ленинградская, д. 148. Фото ИЭГ

В ходе эксплуатации дома на наружных стенах появились трещины по причине нарушения технологии укладки кирпича при его строительстве, в результате – промерзание и разрушение стен, возникли деформационные трещины, и не только снаружи здания, а и внутри помещений. Действующее правление ТСЖ «Ленинградская 148» для исправления ситуации не принимало никаких мер. Инициативные собственники помещений в этом доме обратились за помощью в Союз собственников недвижимости. При организационной поддержке «экспертного совета» Союза собственников недвижимости в марте 2022 собственники помещений в доме провели общее собрание и выбрали новое правление товарищества. Провели переговоры с застройщиком, в результате застройщик согласился выполнить восстановление и утепление стен дома как свои гарантийные обязательства. Кроме того, в таком высоком доме в проектной документации для его строительства не были запроектированы и установлены повышающие насосы, а также ненадлежащим образом не была выполнена система пожаротушения. В настоящее время с застройщиком достигнута договоренность о том, что он установит такие насосы, а также восстановит систему пожаротушения за счет собственных средств.

Благодаря действиям «экспертного совета» Союза собственников недвижимости и правления ТСЖ удалось убедить застройщика исправить недочеты и строительный брак, допущенный при строительстве дома. Это позволит собственникам в доме накопить на специальном счете средства на другие работы по капитальному ремонту общего имущества, которые можно будет в том числе направить на повышение его энергоэффективности.

# ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ПОДХОД УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ К ОЦЕНКЕ ПРИОРИТЕТНЫХ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ (АСТРАХАНЬ)

## О доме.

Дом 48 по улице Куликова в городе Астрахани. Год ввода в эксплуатацию – 1983. Управление домом с 2012 года осуществляет управляющая организация ООО «УК Домовой», специальный счет для накопления средств на проведение капитального ремонта дома открыт в 2015 году, владельцем счета является управляющая организация.



Панельный многоквартирный дом по улице Куликова, д. 48  
5 этажей, 88 квартир  
Год ввода в эксплуатацию – 1983  
Управление домом осуществляет ООО «УК ДОМОВОЙ»

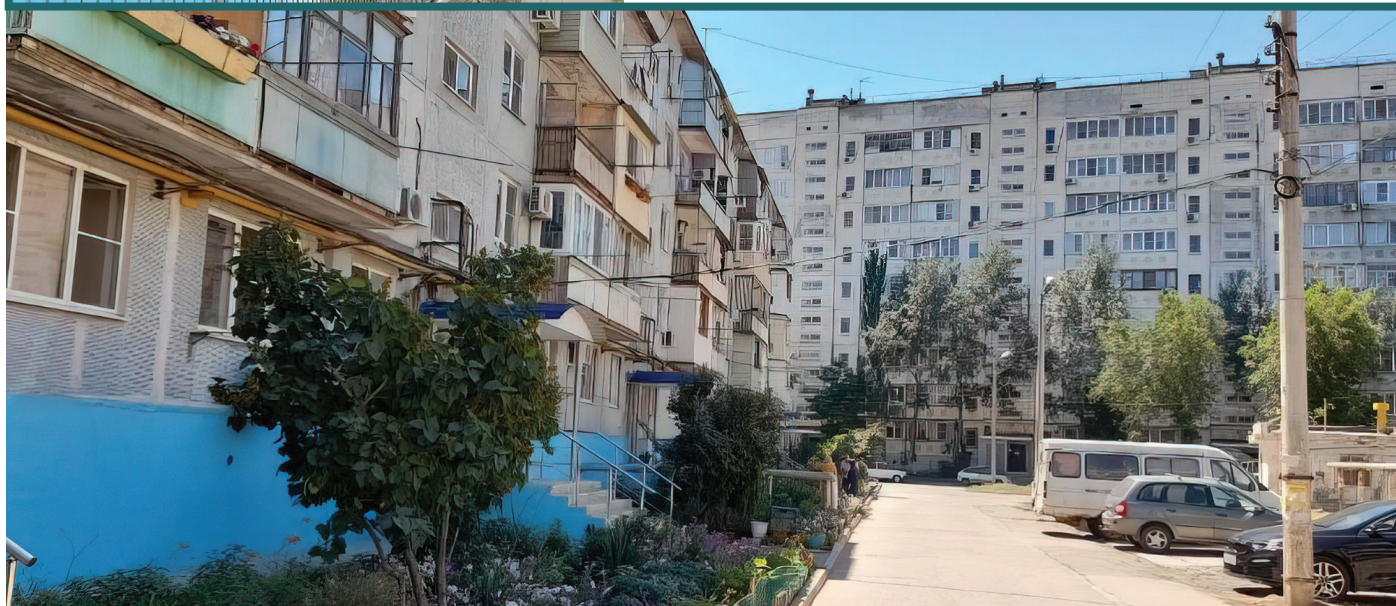


Фото 1-2. Общий вид МКД по ул. Куликова, 48, г. Астрахань. Фото ИЭГ

## Как планировали капитальный ремонт?

Капитальный ремонт дома был проведен в 2019 году. Перед этим управляющая организация провела осмотр дома, определила первостепенные работы. Дому был необходим большой объем работ, в том числе из крупных проектов – ремонт крыши и внутридомовой системы ГВС. На реализацию обоих проектов сразу не хватило бы средств, пришлось выбирать и устанавливать первоочередные приоритеты.

Таким первоочередным решением стал ремонт крыши, в ходе которого смогли выполнить работы по полному восстановлению кровли. Помимо этого, средств на специальном счёте хватило для обустройства крылец в подъездах, новой отмостки подвала вокруг дома, установления новых окон в помещениях общего пользования и щитов индивидуальных приборов учета электрической энергии, размещенных на лестничных клетках.

### Какие ремонты в планах?

В планах – капитальный ремонт стояков внутридомовых инженерных систем водоснабжения, канализации, а затем и ремонт стен в подъездах. Часть работ по капитальному ремонту выполняет управляющая организация своими силами, например, по ремонту подъездов, а часть работ, где нужны специальные работы, – подрядные организации. Выбор подрядчика согласовывается управляющей организацией и советом дома по критериям «цена – качество». Совет дома проверяет сметы подрядных организаций, сметы обязательно утверждаются решением общего собрания собственников.

### Управляющая организация помогла благоустроить двор.

Дом в 2021 году был участником мероприятия «Сами садик мы садили» – конкурса по благоустройству дворовых территорий, организованного и проведенного муниципальными властями города Астрахани совместно с региональным центром общественного контроля в сфере ЖКХ «ЖКХ Контроль» уже в седьмой раз, и стал его лауреатом. Участие в конкурсе подтверждает активность, креативность совета многоквартирного дома, собственников помещений в доме, их способность решать разные задачи в доме, что, в том числе, стало основой долгосрочного сотрудничества между советом дома и управляющей организацией по управлению данным домом. Можно отметить, что в этом доме высокий процент сбора платежей, неплательщиков практически нет: жители довольны качеством работ, и платежная дисциплина – на высоком уровне.



**Фото 3.** МКД по ул. Куликова, 48 – участник городского конкурса «Сами садик мы садили». Фото ИЭГ



## В чем успех управляющей организации?

Прежде всего – **качественная работа**. В настоящее время ООО «УК Домовой» управляет 31 многоквартирным домом в городе Астрахань, есть потенциал этой организации для расширения бизнеса. Многие дома сами обращались и обращаются к этой управляющей организации с предложением заключить договор управления многоквартирным домом, так как видели положительные примеры ее работы (деятельности по управлению) в соседних домах, слышали положительные отзывы домовых активистов, собственников помещений.

Второй аспект успеха «УК Домовой» – **обязательное взаимодействие в процессе управления домом с активом дома**, то есть с советом многоквартирного дома и его председателем, участие в общих собраниях собственников помещений, в том числе их инициирование, по разным вопросам управления домом, в том числе по вопросам планирования и выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

Третий аспект – профессиональный и ответственный подход к планированию управления домами, в частности **определение первоочередных, самых важных, необходимых и реализуемых мероприятий по капитальному ремонту многоквартирного дома**. Наличие таких аспектов деятельности управляющей организации – залог качественного управления домами, что способствует как улучшению состояния домов, так и развитию бизнеса по управлению многоквартирным домом.

## УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – ЗАКАЗЧИК И АКТИВНЫЙ УЧАСТНИК КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (ЧЕРЕПОВЕЦ)

Случаи, когда управляющая организация отстраняется от участия в организации капитального ремонта многоквартирных домов, независимо от того, кто отвечает за проведение ремонта – региональный оператор или собственники помещений в доме со спецсчётом, – довольно частое явление в российских городах, включая столицу.

В городе Череповце есть многоквартирные дома, управляющие которыми организации считают, что не имеют права оставаться безучастными к такому важному для каждого жилого здания событию, как капитальный ремонт, потому что он влияет на дальнейшее содержание дома, на организацию и объёмы поставок коммунальных ресурсов. В таких домах управляющие организации действуют совместно с домовым жилищным активом по организации и контролю выполнения капремонта.

Многоквартирный **дом по адресу ул. Набережная, дом 51** (фото 1).



Панельный многоквартирный дом по улице Набережная, 51  
9 этажей, 216 квартир  
Год ввода в эксплуатацию – 1976  
Управление домом осуществляет МУП «Водоканал»

**Фото 1.** МКД по ул. Набережная, 51. Фото ИЭГ

Первый капитальный ремонт общего имущества в данном доме был выполнен еще в рамках программы Фонда содействия реформированию ЖКХ – во всех подъездах дома заменили лифты.

В доме работает активная инициативная группа собственников (совет многоквартирного дома) под руководством председателя (старшей по дому).

Председатель совета дома рассказала, что несмотря на большой опыт работы старшей по дому, прошла обучение в городской Службе жилищного просвещения, что дало новые знания и позволило более эффективно представлять собственников в управлении домом.



*«Если в доме нет энергичного человека, который кроме инициатив также имеет необходимые знания и хорошие нервы – ничего не будет»*

Председатель совета МКД по адресу Набережная, 51, г. Череповец



Служба жилищного просвещения была организована мэрией Череповца для информационно-разъяснительной работы с населением по вопросам ЖКХ и жилищного законодательства, а также создания системы общественного контроля управляющих организаций, и за годы успешной работы успела помочь большому числу горожан лучше реализовывать свои полномочия по управлению домом!

Начиная с 2013 года несколько лет собственники помещений дома платили свои взносы на капитальный ремонт на счет регионального оператора, но затем в 2018 году приняли решение об изменении способа накопления средства на капитальный ремонт дома и перечислении взносов в целях формирования фонда капитального ремонта на специальный счет. Владельцем специального счета выбрали организацию, управляющую данным домом – это МУП «Водоканал», крупнейшая коммунальная организация города, осуществляющая холодное водоснабжение и водоотведение (гарантирующая организация) в городе Череповец, которая еще и оказывает услуги управления собственникам в части домов города.

После перехода с общего счета регионального оператора на специальный счет дисциплина платежей собственников помещений в доме существенно выросла, собственники-должники погасили долги, в настоящее время обеспечивается практически полный сбор взносов на капитальный ремонт дома.

В 2020 году в доме выполнили капитальный ремонт кровли. Совет дома выбрал подрядчика по рекомендациям других домов, договор с подрядчиком заключила управляющая организация, ежедневный контроль за ходом ремонта осуществляли уполномоченные собственники и управляющая организация, результаты капитального ремонта зафиксировали также в видеороликах (видеоотчетах). Подрядчик предоставил гарантийный срок на работы по ремонту кровли 5 лет. Председатель совета дома уверена, что капитальный ремонт обошелся дому в сумму существенно меньшую, чем если бы такой ремонт проводил региональный оператор.



**Фото 2.** МКД по ул. Набережная, 51 – герметизация межпанельных швов. Фото: Wikimapia.

В июле – августе 2022 года по инициативе собственников помещений в доме провели капитальный ремонт межпанельных швов на фасадах многоквартирного дома. Жители дома жаловались на продувание квартир холодным воздухом из межпанельных швов, и обследование наружных стен с помощью тепловизора показало большие потери тепла. Снова собственники самостоятельно выбрали подрядчика и утвердили условия договора на общем собрании, а управляющая организация подписала договор.

Сейчас собственники помещений в доме накапливают средства на следующий капитальный ремонт, при размере взноса 10,6 руб./кв. м в месяц на специальном счете аккумулируется около 1,5 млн руб. в год.

По словам председателя совета дома, собственники в доме активные, голосование посредством очно-заочной формы проведения общего собрания позволяет набирать более 2/3 необходимых голосов для принятия решений, связанных с проведением капитального ремонта. Жители дома создали группу в приложении "WhatsApp", посредством которой получают сообщения, информацию и общаются по вопросам, которые необходимо обсудить и принять решение на общем собрании. Такой подход позволяет набирать необходимый кворум для принятия решений на собраниях.

В доме также выполнили ремонт лестничных площадок, но деньги капитального ремонта на это не тратили, провели все работы в рамках текущего ремонта.



**Фото 3.** МКД по ул. Набережная, 51 – отремонтированные лестничные площадки. Фото: ИЭГ

Следующая история о **доме по адресу ул. Любецкая, 13**. Способ управления многоквартирным домом – управление товариществом собственников жилья, в доме создано ТСЖ «Любецкая, 13». Владельцем специального счета для аккумулирования средств на капитальный ремонт дома является данное ТСЖ, спецсчёт открыт в Сбербанке России. Управление многоквартирным домом осуществляет МУП «Теплоэнергия», основная теплоснабжающая организация города, на основании договора управления МКД, заключенного между указанными ТСЖ и управляющей организацией в 2017 году.

В июне 2022 года в доме выполнили капитальный ремонт дома – обустроили три индивидуальных тепловых пункта (ИТП) – автоматизированных узла управления внутридомовыми системами отопления и горячего водоснабжения. Также был выполнен капитальный ремонт розлива холодного водоснабжения, включая замену водомерного узла.



Панельный многоквартирный дом  
по улице Любецкая, 13  
5 этажей, 161 квартир  
Год ввода в эксплуатацию – 1996  
Управление домом осуществляет МУП  
«Теплоэнергия»

**Фото 4.** МКД по ул. Любецкая, 13. Фото: ИЭГ



**Фото 5.** МКД по ул. Любецкая, 13 – отремонтированный автоматизированный узел управления внутридомовыми системами горячего водоснабжения и отопления в подвале дома. Фото ИЭГ

Подрядчика для установки автоматизированных узлов управления внутридомовыми системами отопления и горячего водоснабжения выбрало правление ТСЖ, собственники утвердили выбор правления на общем собрании. Управляющая организация подписала с подрядчиком договор на выполнение капремонта.

Для обеспечения контроля и приёмки работ решением общего собрания собственников помещений в доме председатель правления ТСЖ «Любецкая, 51» была выбрана лицом, уполномоченным от имени всех собственников участвовать в приемке выполненных работ и подписывать соответствующие акты. Таким образом контроль выполнения и приемка работ по капитальному ремонту осуществлялись совместно собственниками помещений и управляющей организацией.

## **ФИНАНСИРОВАНИЕ ЭНЕРГОСБЕРЕГАЮЩЕГО РЕМОНТА И ЗАМЕНЫ ЛИФТОВ В КРЕДИТ И ВОЗМЕЩЕНИЕ ВЫПЛАЧЕННЫХ ПРОЦЕНТОВ (РОСТОВ-НА-ДОНУ)**

### **О доме.**

Многоквартирный дом № 4 по улице Башкирская в городе Ростове-на-Дону введён в эксплуатацию в 1986 году.

На момент создания товарищества собственников жилья (ТСЖ) «Башкирская-4» в ноябре 2006 года дому было уже 20 лет, и его техническое состояние не было удовлетворительным.

Однако за 16 лет управления многоквартирным домом ТСЖ, по признанию председателя правления, добилось хороших результатов и не собирается останавливаться на достигнутом. Ежедневный кропотливый труд правления, работников товарищества, активное участие и помощь собственников помещений, участие товарищества в государственных программах по капитальному ремонту многоквартирных домов и поддержка Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (Фонда ЖКХ) помогли сделать здание «домом образцового содержания».



**Фото 1.** Многоквартирный дом № 4 по ул. Башкирская, г. Ростов-на-Дону. Фото предоставлено правлением ТСЖ «Башкирская-4»

### **О капитальном ремонте дома и участии в программах государственной и муниципальной поддержки.**

В 2006–2007 годах была капитально отремонтирована крыша дома и установлены общедомовые приборы учёта. Жильцы сразу же ощутили, что плата по фактическому потреблению, а не по нормативу, привела к уменьшению оплаты за коммунальные услуги по статьям отопление и водоснабжение, и стимулировала жителей к экономному потреблению.

В 2010 году ТСЖ приняло участие в городской адресной программе «Капитальный ремонт МКД на территории г. Ростова-на-Дону» в рамках реализации Федерального закона от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ. При поддержке Фонда ЖКХ, регионального и городского бюджета (сумма полученной поддержки 8 400 000 руб.) собственники помещений внесли свою 5-процентную долю (420 000 руб.) и организовали проведение капитального ремонта. При этом во время проведения капитального ремонта здания были произведены работы с применением энергосберегающих технологий.

Так, фасад дома был отремонтирован с применением гидроизоляционного состава и атмосферостойкой краски. Торцы здания утеплены и обшиты металлическим сайдингом с пароизоляционным слоем из плёнки. Старые деревянные окна и двери в подъездах заменены на металлопластиковые.

Выполнен ремонт подвала. На вентиляционных окнах внутри установлены запирающие устройства, а снаружи жалюзийные решётки, утеплены входные двери.

Трубопроводы систем отопления, горячего водоснабжения выполнены из поли-



**Фото 2.** Входная группа в подъезд МКД после капитального ремонта. Фото предоставлено управлением ТСЖ «Башкирская-4»



**Фото 3.** Новые лифты в МКД № 4 по ул. Башкирская, г. Ростов-на-Дону. Фото предоставлено управлением ТСЖ «Башкирская-4»

мерных материалов и гидро- и теплоизолированы. В ходе ремонта всех инженерных систем: электроснабжения; теплоснабжения; водоснабжения и водоотведения – использованы самые современные материалы.

В рамках решения задач экономии электроэнергии на освещение в местах общего пользования осветительные приборы были дополнены датчиками движения и шума, на здании установлено фотоакустическое реле для управляемого включения и отключения источников света в подъездах и над козырьками. В подъездах и подвале дома лампы накаливания замены на энергосберегающие.

Также были отремонтированы ступени входных групп и отмостка по периметру здания (фото 2).

В 2011 году собственники приняли решение об участии в долгосрочной городской целевой программе «Эксплуатация и развитие улично-дорожной сети города Ростова-на-Дону на период 2011-2015 годы» и в проведении благоустройства дворовой территории многоквартирного дома в 2011 году. Сметная документация на проведение работ была разработана в установленном порядке на сумму 530 000 рублей. За счет поддержки города территория двора была приведена в порядок, капитально отремонтировано асфальтовое покрытие, обустроили гостевую автомобильную парковку и клумб.

### **Новые лифты – в кредит с возмещением расходов на выплату процентов.**

В 2017 году снова ТСЖ участвовало в программе предоставления финансовой поддержки за счёт средств Фонда ЖКХ на капитальный ремонт многоквартирных домов, на этот раз – в части возмещения расходов на уплату процентов за пользование кредитом. Товарищество собственников жилья «Башкирская-4» получило кредит на цели замены лифтов в размере 2 073 000 рублей на 5 лет. Объём расходов на уплату процентов по кредиту составил 643 000 руб., из них 526 000 руб. были возмещены Фондом ЖКХ, так что расходы ТСЖ «Башкирская-4» на уплату процентов по кредиту составили всего 117 000 руб.

На средства кредита и средства фонда капитального ремонта дома были заменены два лифта общей стоимостью 2 900 000 руб. Новые энергосберегающие лифты «Карачаровского механического завода» (фото 3) оборудованы энергоэффективной редукторной лебёдкой, а в системе управления заложен режим ожидания, что также позволяет сократить расход электроэнергии.



**Фото 4-6.** Водопроводно-насосная станция в подвале в МКД № 4 по ул. Башкирская, г. Ростов-на-Дону. Фото предоставлено правлением ТСЖ «Башкирская-4»

В 2019 году также была установлена водопроводно-насосная станция в подвале дома, общая стоимость проекта составила 150 953,99 руб. за счёт средств на текущий ремонт многоквартирного дома (фото 4-6).

### **О сокращении потребления энергоресурсов.**

После всех выполненных мероприятий по энергосбережению собственники помещений в доме ощутили явную экономию потребления энергоресурсов. Заметное сокращение потребления тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение произошло уже в 2010 году после теплосберегающих ремонтов, но продолжает падать за счёт постоянных апгрейдов; так, за 9 месяцев (с января по сентябрь) 2019 года потребление тепловой энергии на горячее водоснабжение уменьшилось на 4,7%, а на отопление – на 15,8% по сравнению с тем же периодом 2018 года.

Также отмечается значительная экономия электроэнергии на цели освещения мест общего пользования и работу лифтов:

- ▶ освещение многоквартирного дома – на 9,5%,
- ▶ освещение и работа бытовых приборов в жилых помещениях и местах общего пользования – на 9,0%
- ▶ лифты – на 22,3 % (см. таблицу).

После замены лифтового оборудования в 2019 году товарищество за собственные средства отремонтировало подъезды, сметной стоимостью 1 222 494,00 рублей, с укладкой керамической плитки на лестничных маршах и межквартирных площадках. На подоконниках установили кашпо с цветами, а лампы заменили на светодиодные.



## 📎 Сравнение потребления электроэнергии после до и после замены лифтов и модернизации систем освещения в МКД по Башкирской, 4

Период	Потребление электроэнергии в 2018 г., квт			Потребление электроэнергии в 2019 г., квт		
	Квартиры и места общ. пользования	лифты	Всего	Квартиры и места общ. пользования	Лифты	Всего
январь	14 010	550	14 560	8 910	333	9 243
февраль	9 000	420	9420	9 960	350	10 310
март	9 150	452	9 602	8 670	320	8 990
апрель	11 370	480	11 850	9 630	366	9 996
март	10 290	466	10 756	9 390	363	9 753
июнь	9 510	502	10 012	9 510	346	9 856
июль	11 430	538	11 968	13 170	344	13 514
август	13 950	358	14 308	11 100	384	11 484
сентябрь	9 930	372	10 302	9 600	404	10 004
<b>Итого:</b>	<b>98 640</b>	<b>4 138</b>	<b>102 778</b>	<b>89 830</b>	<b>3 214</b>	<b>93 044</b>

Источник: данные ТСЖ «Башкирская-4»

### О наградах и поощрениях.

В 2019 году дом посещали депутаты Государственной Думы Российской Федерации, чтобы проверить качество обновления дома после замены лифтового оборудования на кредитные деньги, а также председатель Счётной палаты Российской Федерации, руководители Фонда ЖКХ, губернатор Ростовской области, глава администрации города. Дому был присвоен статус «Дом образцового содержания», на фасаде установлена соответствующая табличка (фото 7), а председатель правления ТСЖ «Башкирская-4» награждён знаком отличия «Знак качества ЖКХ».

В 2019 году ТСЖ «Башкирская-4» приняло участие в областном конкурсе «Лучшая организация в сфере управления многоквартирными домами в Ростовской области» и стало победителем в номинации: «Лучшее ТСЖ городского округа в Ростовской области». Премию за победу в конкурсе в размере 226 000 руб. по решению собственников помещений потратили на устройство камер видеонаблюдения в подъездах и по периметру дома.

В 2022 году дом получил грамоту федерального жюри на Всероссийском конкурсе лучших практик управления многоквартирными домами «Лучший дом. Лучший двор» в номинации «Лучшая практика проведения капитального ремонта».



**Фото 7.** Председатель ТСЖ «Башкирская-4» с почетной табличкой «Дом образцового содержания» (2019 г.). Фото предоставлено правлением ТСЖ «Башкирская-4»

# НЕКОММЕРЧЕСКИЙ ПРОЕКТ «КАРТА ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ» (ИЖЕВСК)

О проекте. Общественная организация «Объединение советов домов Удмуртской Республики» (г. Ижевск) разработала «Карту энергоэффективности многоквартирных домов» с целью дать собственникам помещений в многоквартирных домах информацию, как их многоквартирный дом выглядит в сравнении с другими многоквартирными домами в отношении потребления тепловой энергии, и тем самым простимулировать принятие решения о проведении энергосберегающих мероприятий в ходе капитального ремонта многоквартирного дома<sup>7</sup>.

Карта энергоэффективности представляет собой интернет-ресурс (<https://yandex.ru/maps/-/CCUyaScnDD>), в котором собственник помещения в многоквартирном доме может по адресу своего дома получить информацию о показателях энергоэффективности дома, в том числе в сравнении с другими аналогичными многоквартирными домами в стране.

В настоящее время проект реализован как «пилот» для одного микрорайона г. Ижевска – Микрорайон А4 Октябрьского района, включая всего 82 многоквартирных дома (см. схему).

## Какую информацию о доме можно получить?

Карта энергоэффективности по адресу многоквартирного дома предоставляет пользователю следующую информацию:

- ▶ класс энергоэффективности многоквартирного дома;
- ▶ приведенный расход потребления тепловой энергии (Гкал на 1 кв. м);
- ▶ оценку уровня потребления энергоресурсов по сравнению с другими многоквартирными домами (по сравнению с базовым уровнем энергопотребления для зданий соответствующей этажности).

Если, согласно оценке, многоквартирный дом потребляет энергоресурсов значительно больше чем, чем аналогичные многоквартирные дома, у дома высокий потенциал энергосбережения, и, следовательно, в ходе капитального ремонта целесообразно проводить энергосберегающие мероприятия (см. пример).

### Пример информации о многоквартирном доме

г. Ижевск, ул. Металлистов, 33

Класс энергоэффективности – F (низкий)

Потенциал повышения энергоэффективности – 32%

Расход потребления тепловой энергии – 0,0166 Гкал/кв. м

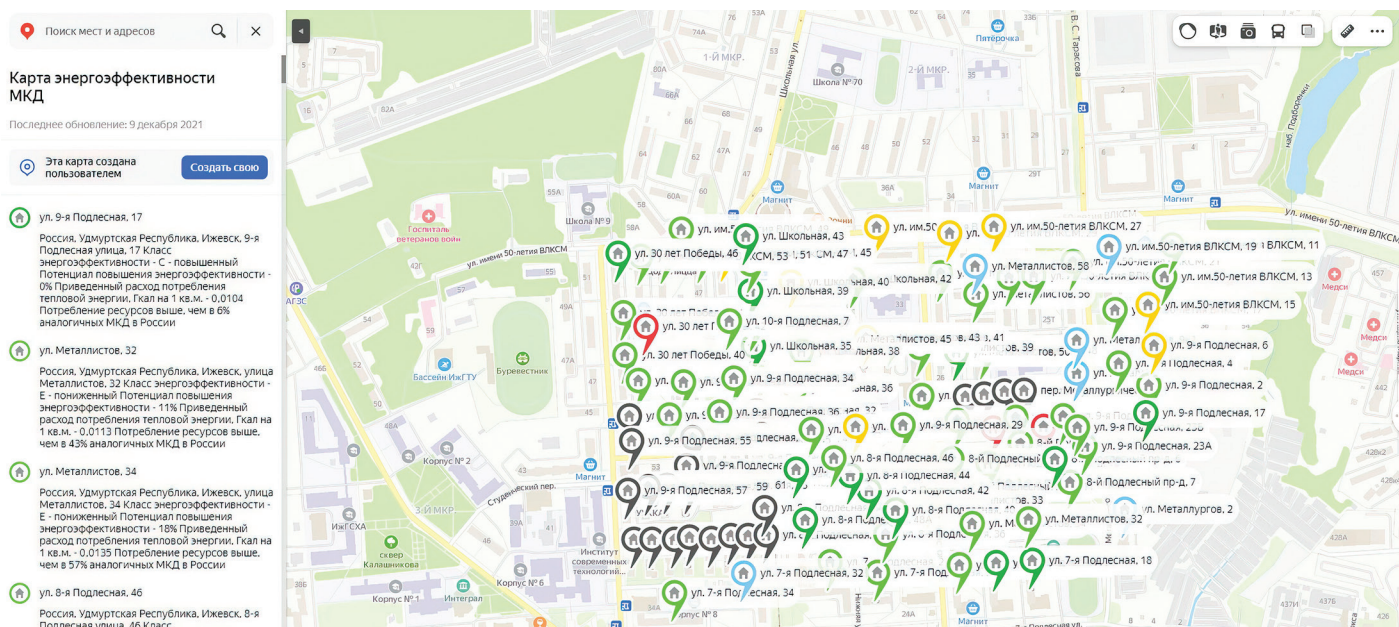
Потребление ресурсов выше, чем в 67% аналогичных МКД в России

Источник: yandex.ru

## Преимущества Карты энергоэффективности:

- ▶ дает собственникам помещений в многоквартирном доме наглядную картину по потреблению тепловой энергии на отопление в сравнении с другими многоквартирными домами;
- ▶ стимулирует собственников помещений проводить энергоэффективный капитальный ремонт, принимать решение об установлении дополнительных взносов для его проведения;

<sup>7</sup> Информация предоставлена Объединением советов домов Удмуртской Республики



- ● Низкая энергетическая эффективность, высокий потенциал энергосбережения
- Высокая энергетическая эффективность, низкий потенциал
- Нет информации
- Не оборудован общедомовыми приборами учета

**Карта Энергоэффективности микрорайона 4А (г. Ижевск).  
Предоставлена Объединением советов домов Удмуртской Республики.**

- ▶ служит инструментом для органов власти, управляющих организаций, подрядчиков и собственников помещений для обоснования целесообразности проведения энергоэффективного капитального ремонта.

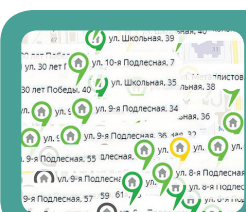
### Как оценивается энергоэффективности многоквартирного дома при разработке Карты энергоэффективности?

Оценка энергоэффективности многоквартирного дома основана на фактическом удельном потреблении тепловой энергии на отопление (в Гкал на 1 кв. м).

Фактическое потребление тепловой энергии для многоквартирного дома рассчитывается, исходя из открытых данных, информации, предоставленной управляющими и ресурсоснабжающими организациями, активом собственников (см. пример анкеты).

Расчет удельного потенциального потребления тепловой энергии на отопление осуществляется посредством экспресс-оценки потенциала экономии энергоресурсов с помощью Помощника энергоэффективного капитального ремонта (Помощник ЭКР), разработанного ГК – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (Фонд ЖКХ) для расчета возможной поддержки энергоэффективного капитального ремонта за счет средств Фонда ЖКХ (<https://exp.reformagkh.ru/calculator>).

Полученные в результате оценки данные об энергоэффективности многоквартирных домов используются для создания Карты энергоэффективности с использованием возможностей открытых карт Яндекс.



**Способ создания Карты энергоэффективности может быть использован в любых городах России для создания информационной основы энергоэффективных капитальных ремонтов**

## Результаты пилотного проекта

Воспользовавшись информацией, отображенной на Карте энергоэффективности, собственники помещений в трех многоквартирных домах микрорайона А4 города Ижевска приняли решение о проведении энергоэффективного капитального ремонта, что положительным образом сказалось на комфортности проживания более 500 жителей и снижении их платы за коммунальные услуги.

Пример анкеты для экспресс-оценки потенциала повышения энергоэффективности многоквартирного дома (МКД)	
Адрес МКД: _____ УР, г. Ижевск, ул. 7-я Поплесная, д. 28	
Район _____ Октябрьский _____	Микрорайон _____ 4 _____
Управляющая организация/ТСЖ _____ XXXX	
Контактное лицо: _____ XXXX	
Контакты тел. _____ XXXX	эл. почта: _____ XXXX
Показатель	Значение
Наличие общедомовых приборов учета потребления тепловой энергии	Да
Наличие общедомовых приборов учета потребления электроэнергии	Да
Год постройки	1990
Количество подъездов	5
Число этажей	9
Общая площадь МКД, м <sup>2</sup>	14877,65
Общая площадь квартир, м <sup>2</sup>	10419,7
Общая площадь нежилых помещений, м <sup>2</sup>	0
Общая площадь мест общего пользования, м <sup>2</sup>	4457,95
Наличие лифтов в МКД	Да / Нет
Наличие автоматизированного узла управления тепловой энергией	Да / Нет (если да, то укажите год уста
Годовой период, за который предоставляются показания тепло- и электросчетчиков	Укажите даты начала и окончания этого периода
Суммарный годовой расход теплоэнергии на <b>отопление и горячее водоснабжение</b> за указанный выше период, Гкал	Заполняется, если ведется общий учет тепла на отопле
Годовой расход теплоэнергии на <b>отопление</b> за указанный выше период, Гкал	Заполняется, если ведется отдельный учет тепла на отопление
Годовой расход теплоэнергии на <b>горячее водоснабжение</b> за указанный выше период, Гкал	Заполняется, если ведется отдельный учет тепла на ГВС
Годовой расход электроэнергии на общедомовые нужды за указанный выше период, кВт*ч	Без учета потребления в квартирах и нежилых помещениях
Работы по капремонту, проведенные после 1 февраля 2017 года	При наличии, перечислите проведенные работы

Пример анкеты предоставлен Объединением советов домов Удмуртской Республики.

## ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА ПРОВЕДЕНИЯ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОГО КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА (КАЛИНИНГРАД)

Законом Калининградской области<sup>8</sup> установлена возможность проведения за счет минимального размера взносов на капитальный ремонт таких работ по энергосбережению, как утепление фасада, переустройство крыши, установка узлов управления и регулирования потребления коммунальных ресурсов. Однако, как правило, накопленных на специальных счетах взносов собственников помещений не хватает на проведение этих дорогостоящих работ. Поэтому предоставление государственной и (или) муниципальной поддержки необходимо собственникам помещений в многоквартирных домах со специальными счетами для реализации проектов энергоэффективного капитального ремонта.

Правительство Калининградской области в 2016–2022 годах предоставляет собственникам жилья субсидии для софинансирования расходов, связанных с выполнением капитальных ремонтов, ведущих к сокращению теплопотерь и снижению потребления энергии в многоквартирных домах. Кроме того, в 2019–2021 годах ряд многоквартирных домов в Калининграде и других муниципальных образованиях области получил финансовую поддержку государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (Фонда ЖКХ) для частичной компенсации расходов на энергоэффективный капитальный ремонт. Получить субсидии представителям домов помогает Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Калининградской области (Фонд капремонта Калининградской области), который также выступает техническим заказчиком энергоэффективного капитального ремонта и контролирует ход работ и расходование бюджетных средств.

Сотрудничество Фонда и жилищных активов многоквартирных домов со специальными счетами приносит отличные результаты. В 2022 году несколько калининградских домов успешно участвовали во Всероссийском конкурсе по энергоэффективности и энергосбережению «Энергоэффективное ЖКХ».

Как отмечают в Фонде ЖКХ, в Калининградской области при проведении капитального ремонта многоквартирных домов руководствуются принципами комплексного подхода к выполнению работ: реализуются проекты капитального ремонта с заменой крыши, утеплением фасадов, установкой приборов регулирования потребления тепловой энергии.



*«АИТП позволяет улавливать температуру на улице и автоматически регулировать подачу тепла. Плюс за счет ремонта фасада и кровли снижаются теплопотери».*

Генеральный директор Фонда капремонта Калининградской области

Результатом реализации таких проектов становится заметное снижение объёма тепла, потребляемого в многоквартирном доме.

<sup>8</sup> Закон Калининградской области от 26.12.2013 N 293 (ред. от 21.03.2022) «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области»

**В многоквартирном доме по адресу улица Эпроновская, д. №№ 25-29** (1977 год постройки, общая площадь 7 559,5 кв. м, 120 квартир, 10 этажей, специальный счёт у ТСЖ) в 2019 году при поддержке Правительства региона были выполнены работы по повышению теплозащиты наружных стен и крыши. До этого силами товарищества собственников жилья уже были проведены замена лифтов, замена трубопровода горячей и холодной воды, установка новых окон и дверей в подъездах, установка АИТП с регулированием параметров теплоносителя в системах отопления и горячего водоснабжения. Эти ремонты делались поэтапно как за счёт средств фонда капитального ремонта, так и за счёт средств ТСЖ, образованных от экономии расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества.



*«Все заслуги принадлежат ТСЖ, потому что они хорошо управляют домом, а программа капремонта стала для них последним этапом, финальной помощью».*

Начальник информационного отдела Фонда капремонта  
Калининградской области

«Изюминкой» ремонта фасада с утеплением стало использование навесных систем из керамогранита, что не только помогло ликвидировать теплопотери, но также обеспечить долговечность конструкций фасада, простоту их технического обслуживания и очень привлекательный, современный внешний вид дома.

На ремонт фасада и крыши в доме было направлено 19,5 млн. рублей, из которых ТСЖ заплатило 5%, и это была почти вся сумма, которая к началу ремонта была на специальном счёте. По окончании ремонта Фонд ЖКХ возместил 2,99 млн. рублей, из которых 150000 рублей вернулись на специальный счёт.

В результате проведённых работ экономия расходов на оплату тепловой энергии на отопление, горячее водоснабжение и электрической энергии на общедомовые нужды составила 35,06%, или 0,748 млн. рублей ежегодно. В доме по итогам капремонта с среднем размер платы за коммунальные услуги теперь на 1000 рублей меньше, чем в соседних домах, в которых капитальный ремонт ещё не состоялся. Некоторые соседи уже высказывались о своём желании купить квартиру в доме на Эпроновской.



**Фото 1.** Фасад многоквартирного дома №№ 25-29 по ул. Эпроновская (г. Калининград) после капитального ремонта с утеплением. Фото: ИЭГ



*«Город и область сделали нам огромный подарок в виде капремонта, потому что мы на него собирали бы деньги ещё лет двадцать. Мы очень благодарны!».*

Председатель правления ТСЖ «Эпроновская 25-29»

**В многоквартирном доме по адресу улица Банковская, д. №№ 6-12** (1971 год постройки, общая площадь 3 418,8 кв. м, 78 квартир, 5 этажей, специальный счёт у регионального оператора) также установлен узел погодозависимой автоматики с регулированием параметров теплоносителя (АИТП) в системах отопления и горячего водоснабжения. В рамках региональной программы капитального ремонта в 2020 году в доме было утеплено чердачное перекрытие крыши: уложен плитный утеплитель (минеральная вата) толщиной 5 см и обустроена полусухая стяжка высотой 6 см. Данные работы проведены для повышения теплозащитных характеристик чердачного перекрытия и снижения теплопотерь.

Общая стоимость работ на объекте составляет 2 млн. рублей, при этом часть расходов на выполнение работ по капитальному ремонту возмещена собственникам жилья за счёт средств Фонда ЖКХ.

В результате проведённых мероприятий экономия за 2021 год по сравнению с объёмами потребления тепловой энергии в предыдущие годы составила 24,85%, а по сравнению с аналогичными многоквартирными домами без установленного АИТП – 30,54%.

**В многоквартирном доме по адресу улица Маршала Баграмяна, д. № 18** (1984 год постройки, общая площадь помещений 4 400 кв. м, 80 квартир, 12 этажей, специаль-



**Фото 2.** АИТП в многоквартирном доме №№ 6-12 по ул. Банковская (г. Калининград)

Фото: Фонд ЖКХ <https://fondgkh.ru/news/provedenie-energoeffektivnogo-kapremonta-pozvolilo-zhityam-mnogokvartirnogo-doma-v-gorode-kaliningrade-znachitelno-snizit-raskhody-na-oplatu-kommunalnykh-resursov/>



**Фото 3-4.** Многоквартирный дом № 18 по ул. Маршала Баграмяна (г. Калининград) в процессе капитального ремонта. На фасаде установлены солнечные батареи. Фото: ИЭГФото:

ный счёт у регионального оператора) в 2021–2022 годах при региональной финансовой поддержке выполнен капитальный ремонт крыши, ремонт и утепление фасада с использованием навесных панелей из керамогранита. Отличительной чертой проекта стала установка на поверхности обращённой на юг стены дома заподлицо с облицовочными панелями фасада восьми солнечных панелей общей площадью 16 кв. метров.

Солнечные панели прослужат без замены 50 лет, и вырабатываемой ими энергии хватит, чтобы 50 лет освещать все места общего пользования в доме. Соответственно, жителям не придётся платить за электроэнергию, расходуемую на освещение общего имущества.

Проект занял призовое место на Всероссийском конкурсе по энергоэффективности и энергосбережению «Энергоэффективное ЖКХ».

При реализации проектов капитального ремонта, в которых техническим заказчиком является Фонд капремонта Калининградской области, в подрядные договоры включается пункт об обязательном страховании подрядчиком строительных рисков, причинения ущерба собственникам жилья или ТСЖ (ЖСК) и рисков, связанных с прекращением подрядчиком своей деятельности, когда некому предъявить претензию. В результате собственники помещений уверены, что в случае причинения вреда зданию или имуществу жителей ущерб будет объективно оценён и возмещён.

В целом проекты энергоэффективного капитального ремонта, реализуемые при поддержке правительства Калининградской области и Фонда капремонта Калининградской области, отличает оригинальный комплексный подход, сочетающий практический расчёт (сокращение потребления тепла и экономия на оплате коммунальных услуг) с творческим отношением к облику многоквартирных домов и активным взаимодействием с жителями ремонтируемых домов, что позволяет эффективно распоряжаться возможностями привлечения средств для финансирования капитального ремонта из разных источников, включая средства собственников, федеральных, региональных и местных субсидий.



**Фото 5.** Многоквартирный дом № 4 по ул. Маршала Баграмяна (г. Калининград) после ремонта и утепления фасада. Фото: ИЭГ





## КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД

## РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОРГАНИЗАЦИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ПОМОГАЕТ В ЕГО ПРОВЕДЕНИИ И ФИНАНСИРОВАНИИ (КИРОВ)

### О компании.

«Центр организации капитального ремонта» г. Кирова оказывает проектные, технические, юридические и финансовые услуги населению и юридическим лицам по вопросам подготовки и проведения капитального ремонта многоквартирных домов.

За время существования ЦОКР его специалистами было реализовано более 100 проектов по улучшению жилищных условий, более 100 домов получили помощь в решении правовых и технических вопросов. Совместно с администрацией Кировской области и Республикой Карелия было проведено более 50 семинаров по вопросам организации и проведения капитального ремонта МКД.

Фото предоставлено ЦОКР Кировской области

но с администрацией Кировской области и Республикой Карелия было проведено более 50 семинаров по вопросам организации и проведения капитального ремонта МКД.

### Энергоэффективный ремонт.

ЦОКР предлагает выполнить капитальный и энергоэффективный ремонт многоквартирного дома уже в текущем году, а не ждать его проведения по федеральной программе через 10–20 лет. Комплексный ремонт осуществляется с целью восстановления всех поврежденных частей общедомового имущества. После завершения такого ремонта техническое состояние здания полностью соответствует всем строительным нормам и эксплуатационным требованиям.

#### ТЕПЛОИЗОЛЯЦИЯ

Повышение теплозащиты ограждающих конструкций (стены, межпанельные швы, окна МОП, крыши утепление чердачного перекрытия).

#### ОСВЕЩЕНИЕ

Установка эффективных ламп и устройств автоматического управления освещением

#### ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ

замена трубопроводов в сочетании с тепловой изоляцией. Модернизация ИТП с установкой оборудования автоматизированного управления системой отопления и /или горячего водоснабжения

#### ЛИФТОВОЕ ОБОРУДОВАНИЕ

Оснащение лифтового оборудования частотно-регулируемым приводом с компенсацией реактивной мощности



Рисунок предоставлен ЦОКР Кировской области

**Энергоэффективный ремонт направлен на уменьшение затрат коммунальных платежей.** Но, чтобы получить эффект от проведенного ремонта, нужно грамотно выполнить не только сами работы, но и провести инженерные исследования и составить смету.

### **Разработка проектной документации.**

Порядок составления сметной документации и определение цены капитального ремонта многоквартирных домов (МКД) можно отнести к самостоятельному и достаточно важному вопросу управленческой деятельности руководителей ТСЖ, ЖСК и управляющих компаний.

Как правило, в МКД производится не комплексный, а выборочный капитальный ремонт с полной или частичной заменой отдельных конструктивных элементов здания без их модернизации. Это обстоятельство обуславливает возможность не составлять объектные сметы, также не составляется проектная документация. Сметы разрабатываются на основе дефектных ведомостей и отдельных технологических решений, что упрощает порядок формирования сметного резерва и снижает цену работы по подрячному договору.

### **Финансовое сопровождение капремонта.**

Компания «Центр организации капитального ремонта» предлагает собственникам многоквартирных домов г. Кирова и Кировской области уникальную программу целевых займов на проведение капитального и энергоэффективного ремонта многоквартирных домов. Финансирование проектов, основной целью которых является ремонт и снижение энергозатрат, а также уменьшение стоимости обслуживания многоквартирных домов, управляемых ТСЖ, ТСН и управляющими компаниями – одно из основных направлений деятельности компании.

ЦОКР предлагает товариществам собственников жилья и управляющим компаниям, заинтересованным в реализации проектов, поддержку в расчете срока окупаемости и будущей экономии средств: какие именно мероприятия можно отнести к капремонту, как правильно оформить протокол и получить и др.

Собственники помещений могут получить займ на установку систем учета (общедомовых счетчиков тепла, воды и электроэнергии), утепление и ремонт стен, подвалов и крыш, ремонт трубопроводов, установку энергосберегающих (металлопластиковых) окон, модернизацию и ремонт систем освещения, установку различной автоматики и прочих энергоэффективных целей.

#### **Условия предоставления целевых займов:**

- ▶ процентная ставка от 0 до 19,5% годовых;
- ▶ комиссия за выдачу целевого займа отсутствует;
- ▶ минимальная сумма целевого займа от 100 тыс. рублей;
- ▶ максимальный срок предоставления займа 60 мес.;
- ▶ без залогов и поручительства;
- ▶ отсутствие существенных претензий к собственникам МКД со стороны третьих лиц;
- ▶ целевой займ погашается за счет взносов на капитальный ремонт, которые ежемесячно собираются жителями. Никаких дополнительных платежей не требуется.

Выдача целевого займа на специальный счет МКД производится в течение 5 дней после предоставления полного пакета документов.

## Юридические услуги.

Юристы ЦОКР осуществляют полное ведение дел, связанных с юридическими вопросами и спорами. На все вопросы, так или иначе связанные с деятельностью ТСН, ТСЖ, ЖСК, УК всегда можно получить квалифицированную консультацию:

- ▶ вынесено постановление и наложен штраф надзорным органом;
- ▶ задолженность за коммунальные услуги у жителей дома;
- ▶ предстоит общее собрание собственников или членов ТСЖ/ ЖСК/ ТСН;
- ▶ есть вопросы к ресурсоснабжающей компании;
- ▶ претензии и жалобы со стороны жителей;
- ▶ вопросы по капитальному ремонту;
- ▶ устаревший устав ТСЖ и ЖСК.

## Проведение работ по капитальному ремонту

Помимо финансовой поддержки, компания «Центр организации капитального ремонта» проводит фактические работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- ▶ усиление несущих и ненесущих строительных конструкций;
- ▶ капитальный ремонт выходов из подъездов здания (крыльца), из подвалов и цокольных этажей;
- ▶ капитальный ремонт системы мусороудаления;
- ▶ капитальный ремонт иных объектов, предназначенных для обслуживания и эксплуатации многоквартирного дома;
- ▶ капитальный ремонт элементов благоустройства в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;
- ▶ разработка проекта и покраска фасада дома по желанию заказчика;
- ▶ ремонт тепловых узлов и установку регулирующего оборудования;
- ▶ установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов;
- ▶ переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую крышу;
- ▶ устройство выходов на кровлю и др.



**Фото 1.** Пример ремонта теплового узла, организованного ЦОКР, г. Киров. Фото предоставлено ЦОКР Кировской области



**Фото 2.** Пример капитального ремонта крыши, организованного ЦОКР, г. Киров. Фото предоставлено ЦОКР Кировской области

## РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ПОМОГАЕТ ЖИТЕЛЯМ УЛУЧШИТЬ ЭСТЕТИЧЕСКУЮ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ И ОРИГИНАЛЬНОСТЬ РЕМОНТИРУЕМЫХ ДОМОВ (КАЛИНИНГРАД)

Особенность жилищного фонда города Калининграда – большое количество многоквартирных домов старой постройки (почти 45% домов в городе построены до 1950 года<sup>9</sup>) и европейской архитектуры, не свойственной большинству других российских городов. Такие дома в своей массе не имеют статуса архитектурного памятника или объекта культурного наследия, но они придают улицам города необычный колорит, который привлекает в Калининград множество туристов.

С другой стороны, после окончания ВОВ дома, которые не были полностью разрушены, наскоро ремонтировались, чтобы вселить в них новых жителей города, приехавших в Калининград со всего Советского Союза. Целью ремонта было восстановление целостности и прочности конструкций, а внешнему виду уделялось гораздо меньше внимания, как и в ходе всех последующих ремонтов.

Кроме того, на месте разрушенных во время войны жилых районов во второй половине XX века в Калининграде появились «сталинки», «хрущевки» и дома другой типовой застройки. В результате в региональной программе капитального ремонта многоквартирных домов по Калининграду оказались жилые дома, составляющие наследие немецкой и советской архитектуры и требующие новых, хорошо продуманных решений относительно своего внешнего облика.

Выбранный в последние годы путь архитектурного развития Калининграда – это тактичное включение образов и структур исторического наследия в современную городскую среду. Этому пути и следуют при проведении капитального ремонта многоквартирных домов собственники жилья и региональный оператор – Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Калининградской области (далее – Фонд капремонта Калининградской области). Многие реализованные в 2018–2022 годах проекты капитального ремонта многоквартирных домов отличает творческое отношение к облику города и бережное внимание к историческим особенностям домов.



*«Ремонтируя исторические дома, мы восстанавливаем не германское наследие, а то, что является родным для нескольких поколений людей, родившихся в Калининграде».*

Начальник информационного отдела Фонда капремонта Калининградской области

Лидерскую роль в движении за преобразование кварталов жилой застройки Калининграда в процессе капитального ремонта взял на себя Фонд капремонта Калининградской области, который при этом поддерживает активное взаимодействие с собственниками помещений в многоквартирных домах, представителями общественных организаций, исторических обществ.

Эти контакты помогают сотрудникам регионального оператора, например, находить у энтузиастов городской истории старинные фотографии, на которых запечат-

<sup>9</sup> Источник: <https://dom.mingkh.ru/kaliningradskaya-oblast/kaliningrad/#stats>

лены дома, которые планируется ремонтировать. В таком случае исторический облик зданий учитывается при подготовке проектов капитального ремонта.

В частности, старые фотографии помогли понять, что на фасаде **дома по адресу улица Комсомольская, 28-30** под слоем штукатурки и слоев краски советского периода есть декоративные элементы, которых многие годы никто не видел. Их отыскивали, бережно отчистили и отремонтировали.



**Фото 1-2.** Старинная фотография дома по адресу г. Калининград, ул. Комсомольская, дом № 28-30 и современная фотография фасада того же дома. На фото отмечено, где обнаружены фасадные элементы и ниша для скульптуры. Фото предоставлено Фондом капремонта Калининградской области

Ещё фотографии подсказали, что в стене дома есть ниша, в которой когда-то располагалась скульптура. Поскольку на момент начала ремонта скульптуры уже не было, то профинансировать работу по восстановлению за счет средств регионального оператора нельзя, но Фонд капремонта Калининградской области взял на себя открытие благотворительного счёта и сбор целевых пожертвований. Установку небольшой статуи согласовали со Службой государственной охраны объектов культурного наследия, скульпторы предложили несколько вариантов, из которых жители дома выберут лучший, и до конца года 2022 года скульптура вернётся на законное место.

Фонд капремонта Калининградской области установил контакты с группой энтузиастов, которая занимается расчисткой исторической плитки — напольной и настенной — в подъездах многоквартирных домов<sup>10</sup>, а также нашел мастеров, которые взялись обучать желающих профессии реставратора дверей, и вместе с учениками восстанавливают старинные деревянные двери для домов, проходящих капитальный ремонт<sup>11</sup>.



*«Основная цель запуска этого модуля — получение нужных городу специалистов, которые могли бы реставрировать двери качественно, вовремя и по госрасценкам, чтобы восстанавливать двери в ходе реализации программы капремонта.»*

Генеральный директор Фонда капремонта Калининградской области

<sup>10</sup> См., например, здесь: <https://strana39.ru/news/zemlyaki/97111/skvoz-krasku-prostupaet-nastoyashchiy-insterburg-.html>

<sup>11</sup> См., например, здесь: <https://vesti-kaliningrad.ru/v-kaliningrade-12-chelovek-nachali-uchitsya-restavrirovat-istoricheskie-dveri/>



**Фото 3-4.** Калининградские энтузиасты – реставраторы элементов архитектуры многоквартирных домов. Фото 3: «Страна Калининград» <https://strana39.ru/news/zemlyaki/97111/skvoz-kraskuprostupaet-nastoyashchiy-insterburg-.html>. Фото 4 предоставлено Фондом капремонта Калининградской области

На занятия также приходят специалисты Фонда капремонта Калининградской области и подрядных организаций, учатся приёмке отреставрированных изделий и атрибуции.

Возвращение в отремонтированные дома отреставрированных дверей проходит в городе под лозунгом «Нет железному листу». В этом региональному оператору активно помогают сами жители домов. Так, в одном из домов собственники помещений во время прошлого ремонта дома спасли от уничтожения изначальную деревянную дверь, и она почти тридцать лет сохранялась в гараже у одного из жителей. В нескольких домах сохранились старинные дверные ручки, и собственники предоставили их в Фонд капремонта для изготовления слепков и последующего производства новых латунных ручек по историческим образцам для других ремонтируемых домов. На такие ручки, делаемые местными мастерами, ставится оттиск логотипа Фонда капремонта Калининградской области.



**Фото 5-6.** Дом № 20 по ул. Больничная (г. Калининград) до и после капитального ремонта. Фото предоставлено Фондом капремонта Калининградской области

<sup>12</sup> О том, как присоединиться к движению «Том Соёр Фест» в своём городе, см. здесь: <http://tsfest.ru/>



**Фото 7.** Калининградские общественники и сотрудники регионального оператора – участники «Том Соьер Фест» 2022 г. во дворе дома №17 по улице Чапаева. Фото предоставлено Фондом капремонта Калининградской области

Жители домов, в которых планируется или уже проводится капитальный ремонт, участвуют в обсуждениях внешнего вида своих домов и выбирают колористические решения из предлагаемых архитекторами вариантов. Фонд капремонта обсуждает с собственниками техническое состояние домов, проблемы при проведении работ и опирается на решения собственников.

Сотрудники регионального оператора и сами, как активные калининградцы, на добровольных началах принимают участие в улучшении городской среды. Так, в кооперации с общественниками они дважды провели в Калининграде фестиваль восстановления исторической среды «Том Соьер Фест»<sup>12</sup>, в рамках которого волонтеры отремонтировали две дворовые ограды, деревянную пристройку и входную группу в нескольких старых домах.

В процессе капитального ремонта преобразуется облик не только старинных многоквартирных домов, но и типовые многоэтажки советского периода, которые получают энергоэффективные и красивые керамогранитные фасады. Кроме этого, к единой концепции приводится экстерьер первых коммерческих этажей многоэтажек, включая вывески магазинов. Первыми в «новом калининградском стиле» были отремонтированы двенадцать жилых домов в так называемом «музейном квартале», то есть в наиболее посещаемой туристами части города, а затем такой же подход распространится и на другие многоквартирные дома Калининграда.

Улучшение внешнего облика жилых домов не только поддерживает туристическую привлекательность Калининграда, что, в свою очередь, способствует экономическому развитию города. Преобразование жилых кварталов, прежде всего, улучшает качество жизни проживающих в них горожан. Помимо улучшения внешнего вида ремонтируемых многоквартирных домов, в Калининграде уделяется внимание и созданию безбарьерной среды для людей с ограниченными возможностями. Так, в течение не-



**Фото 8-9.** Дом № 18 по Солнечному бульвару (г. Калининград) до и после капитального ремонта. Фото предоставлено Фондом капремонта Калининградской области

скольких лет из областного бюджета выделялась специальная субсидия на обустройство пандусов на входах в многоквартирные дома. С 2020 года в домах устанавливаются новые лифты, специально оборудованные телескопически расширяющимися до 800 мм дверьми, в которые свободно проходят инвалидные коляски. Таким образом, среда в кварталах жилой застройки становится не только эстетически привлекательной, но и доступной и безопасной.

В целом реализацию программы капитального ремонта многоквартирных домов в городе Калининграде отличает передовой подход правительства Калининградской области, администрации города и Фонда капремонта Калининградской области, при котором капитальный ремонт жилья встраивается в общую систему развития привлекательной и комфортной городской среды, ключевые роли в этом отводятся собственникам ремонтируемых домов, и мобилизуются все имеющиеся в распоряжении руководства города и области финансовые источники, включая субсидии, на нескольких уровнях.



**РАБОТЫ  
ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ  
ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО  
РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ**



**Большая Грузинская ул., д. 36, с. 3**  
ЦАО, р-н Пресненский



**Ленинградский просп., д. 1**  
САО, р-н Беговой



**Ленинградский просп., д. 27**  
САО, р-н Беговой



**Поварская ул., д. 31/29**  
ЦАО, р-н Арбат



**Пожарский пер., д. 9**  
ЦАО, Р-Н Хамовники



**Садовая-Кудринская ул., д. 28-30**  
ЦАО, Р-Н Пресненский



**Сеченовский пер., д. 8, с. 3  
ЦАО, Р-Н Хамовники**



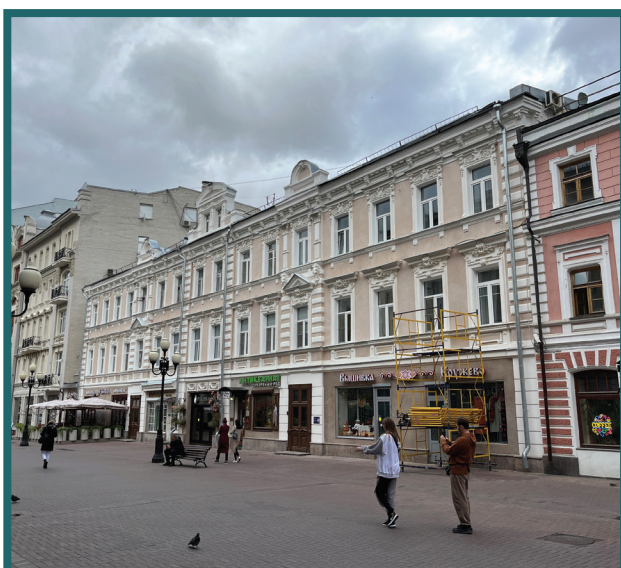
**Смоленская площадь, д.13/21  
ЦАО, р-н Арбат**



**Староконюшенный пер., д.33  
ЦАО, р-н Арбат**



ул. Арбат, д.29  
ЦАО, р-н Арбат



ул. Арбат, д.31  
ЦАО, р-н Арбат



ул. Волхонка, д.9, с.1  
ЦАО, Р-Н Хамовники



**улица Остоженка, д. 42/2  
ЦАО, р-н Хамовники**



**ул. Чаплыгина, д.1А, стр.1  
ЦАО, р-н Басманный**



