

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ –  
НАШЕ ОБЩЕЕ ДЕЛО!

22–23 декабря 2022 г.  
г. Москва

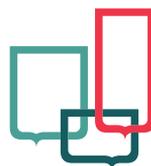
# КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ И УПРАВЛЕНИЕ МКД

дайджест  
информационно-  
методических  
материалов

Москва 2022



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



ОБЩЕСТВЕННАЯ  
ПАЛАТА  
ГОРОДА МОСКВЫ





# СОДЕРЖАНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>4</b>
<b>КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ .....</b>	<b>5</b>
<b>СПОСОБЫ ОРГАНИЗАЦИИ И ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД .....</b>	<b>5</b>
<b>ОРГАНИЗАЦИЯ И ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД .....</b>	<b>6</b>
<b>КОНТРОЛЬ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД И ПРИЕМКА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ .....</b>	<b>12</b>
<b>ДРУГИЕ ВОПРОСЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД .....</b>	<b>15</b>
<b>УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ .....</b>	<b>16</b>
<b>РЕАЛИЗАЦИЯ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ ПОЛНОМОЧИЙ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД .....</b>	<b>16</b>
<b>ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МКД .....</b>	<b>21</b>
<b>ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ МКД .....</b>	<b>24</b>

# ВВЕДЕНИЕ

Вниманию читателей представляется дайджест методических рекомендаций, справочных и информационных материалов, образцов документов по актуальным вопросам капитального ремонта, управления и содержания многоквартирных домов, которые могут использоваться при организации различных процессов в многоквартирных домах. Дайджест подготовлен в 2022 году для участников Всероссийского форума «Капитальный ремонт – наше общее дело!».

Материалы, информация о которых собрана в дайджесте, разработаны экспертами НП ЖКХ Контроль, Ассоциации ЖКХ Контроль города Москвы, Фонда «Институт экономики города» и проекта «Школа грамотного потребителя» и размещены на сайтах указанных организаций для неограниченного пользования. В настоящем обзоре материалы, разработанные каждой из указанных организаций, отмечены её логотипом.

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

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

# КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

## СПОСОБЫ ОРГАНИЗАЦИИ И ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД

### ТЕМАТИЧЕСКИЕ ВЫПУСКИ «СПРАВОЧНИКА ПОТРЕБИТЕЛЕЙ ЖИЛИЩНЫХ И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ» (2020 г.)



#### **Выпуск № 1. Организация и проведение капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта на специальном счёте**

[https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/spravochnik\\_potrebityela\\_zhilishchnyh\\_i\\_kommunalnyh\\_uslug\\_0.pdf](https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/spravochnik_potrebityela_zhilishchnyh_i_kommunalnyh_uslug_0.pdf)

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



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

[https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/spravochnik\\_potrebityela\\_zhilishchnyh\\_i\\_kommunalnyh\\_uslug\\_2\\_0.pdf](https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/spravochnik_potrebityela_zhilishchnyh_i_kommunalnyh_uslug_2_0.pdf)

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



#### **ЧТО НУЖНО СДЕЛАТЬ, ЧТОБЫ У МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА ПОЯВИЛСЯ СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЁТ ДЛЯ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА? (2019 г.)**

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

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

#### **Для кого предназначено:**

- ▶ для актива собственников помещений в многоквартирных домах.





### ФИНАНСОВЫЕ МОДЕЛИ ПЛАНИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА СО СПЕЦИАЛЬНЫМ СЧЁТОМ (2021 г.)

<https://www.urbaneeconomics.ru/research/project/kapremont-mnogokvartirnogo-domauchimsya-pravilno-schitat-predstoyashchie-rashody>



ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА

Финансовые модели краткосрочного и долгосрочного планирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме представляют собой созданный в формате MS Excel инструмент оценки достаточности средств в фонде капитального ремонта для финансирования работ по капитальному ремонту в соответствии со сроками, установленными региональной программой капитального ремонта, а также оценки возможных решений по привлечению дополнительных средств для финансирования работ по капитальному ремонту. Финансовые модели предусматривают варианты прогнозного расчёта накопления и расходования средств фонда капитального ремонта на специальном счёте исходя из перечня работ по капитальному ремонту, определённого региональной программой, срока (периода) проведения каждой работы, прогнозной стоимости работ и размера фонда капитального ремонта на специальном счёте на конец года, на который запланировано проведение работ.

Финансовые модели сопровождаются руководством по их использованию, набором методических рекомендаций и справочных материалов.

#### Содержание пакета материалов:

- ▶ Финансовые модели:
- ▶ Финансовая модель краткосрочного планирования капремонта. Форма для заполнения
- ▶ Финансовая модель долгосрочного планирования капремонта. Форма для заполнения
- ▶ Руководство пользователя «Финансовая модель капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме со специальным счётом»
- ▶ Примеры использования финансовых моделей
- ▶ Методические рекомендации:
- ▶ Анализ результатов моделирования финансирования капитального ремонта многоквартирного дома: выбор способа восполнения дефицита средств
- ▶ Рекомендации жилищному активу многоквартирных домов со специальными счётами по действиям для привлечения дополнительного финансирования на проведение капитального ремонта
- ▶ Рекомендации жилищному активу многоквартирных домов со специальными счётами по определению сроков и перечня выполнения работ по капитальному ремонту
- ▶ Рекомендации жилищному активу многоквартирных домов со специальными счётами по действиям для привлечения заёмных средств на проведение капитального ремонта

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

#### **Для кого предназначено:**

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



## ТЕМАТИЧЕСКИЙ ВЫПУСК «СПРАВОЧНИКА ПОТРЕБИТЕЛЕЙ ЖИЛИЩНЫХ И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ» (2022 г.)

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

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



ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА

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

#### Для кого предназначено:

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



## ЗАМЕНА ЛИФТОВ С РАССРОЧКОЙ ПЛАТЕЖА (2018 г.)

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



Ассоциация владельцев специальных счетов для формирования фондов капитального ремонта на территории города Москвы

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

#### Для кого предназначено:

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



## ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГOKВАРТИРНОМ ДОМЕ: КАК ПРАВИЛЬНО ПОДГОТОВИТЬСЯ К ПРОВЕДЕНИЮ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА. МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ (2020 г.)

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



ЖКХ КОНТРОЛЬ

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

#### Для кого предназначено:

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



## КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГOKВАРТИРНЫХ ДОМОВ: РЕШЕНИЯ И ДЕЙСТВИЯ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ. МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ (2016 г., актуализировано в 2018 г.)



[https://www.urbaneeconomics.ru/sites/default/files/capital\\_repair\\_iue\\_moscow\\_2018.pdf](https://www.urbaneeconomics.ru/sites/default/files/capital_repair_iue_moscow_2018.pdf)

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

### Содержание:

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

### Для кого предназначено:

- ▶ для собственников помещений в многоквартирных домах, домовых жилищных активов;
- ▶ для органов местного самоуправления, региональных операторов КР



## ВОЗМОЖНЫЕ ОШИБКИ ПРИ ПРИНЯТИИ РЕШЕНИЙ О ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА СО СПЕЦИАЛЬНЫМ СЧЁТОМ (2020 г.)



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

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

### Содержание:

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

### Для кого предназначено:

- ▶ для актива собственников помещений в многоквартирных домах.



## «ДОРОЖНАЯ КАРТА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ»: ПРАКТИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ ЖИЛИЩНОМУ АКТИВИСТУ (2019 г.)

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



ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА

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

Практическое пособие протестировано жилищным активом города Москвы.

### Содержание:

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

### Для кого предназначено:

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

## «КОММУНИКАЦИИ И ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ ДЛЯ УСПЕШНОГО КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА»: РЕКОМЕНДАЦИИ ДЛЯ ЖИЛИЩНЫХ АКТИВИСТОВ (2018 г.)

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

### Для кого предназначены:

- ▶ для актива собственников помещений в многоквартирных домах;
  - ▶ для органов местного самоуправления, региональных операторов КР.
- Рекомендации разработаны с использованием субсидий из бюджета города Москвы.

Больше материалов проекта по ссылке: [https://www.urbaneconomics.ru/kapremont2018Moscow\\_IUE](https://www.urbaneconomics.ru/kapremont2018Moscow_IUE).



ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА

### Рекомендации по взаимодействию жилищного актива с жителями, собственниками помещений для выявления, предотвращения и разрешения конфликтных ситуаций, связанных с проведением капитального ремонта (2018 г.)

[https://www.urbaneeconomics.ru/sites/default/files/metodicheskie\\_rekomendacii\\_vzaimodeystvie\\_s\\_zhitelyami.pdf](https://www.urbaneeconomics.ru/sites/default/files/metodicheskie_rekomendacii_vzaimodeystvie_s_zhitelyami.pdf)



#### Содержание:

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

### Рекомендации по взаимодействию жилищного актива многоквартирных домов с региональным оператором капитального ремонта и подрядными организациями, осуществляющими капитальный ремонт (2018 г.)

<https://www.urbaneeconomics.ru/sites/default/files/rectue062018.pdf>



#### Содержание:

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

### Рекомендации для жилищного актива многоквартирных домов со специальным счетом по конкурентному выбору исполнителей услуг/работ по капремонту (2018 г.)

[https://www.urbaneeconomics.ru/sites/default/files/metodicheskie\\_rekomendacii\\_po\\_vyboru\\_podryadchikov.pdf](https://www.urbaneeconomics.ru/sites/default/files/metodicheskie_rekomendacii_po_vyboru_podryadchikov.pdf)



#### Содержание:

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

### Рекомендации жилищному активу многоквартирных домов со специальными счетами по действиям для привлечения заёмных средств на проведение капитального ремонта (2018 г.)

[https://www.urbaneeconomics.ru/sites/default/files/metodicheskie\\_rekomendacii\\_specschet\\_privlechenie\\_kredita.pdf](https://www.urbaneeconomics.ru/sites/default/files/metodicheskie_rekomendacii_specschet_privlechenie_kredita.pdf)



#### Содержание:

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



### КОНТРОЛЬ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ. МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ (2020 г.)



[http://gkhkontrol.ru/wp-content/uploads/2020/04/КОСТЯНОВ\\_Капремонт-текст.pdf](http://gkhkontrol.ru/wp-content/uploads/2020/04/КОСТЯНОВ_Капремонт-текст.pdf)

Пособие содержит информацию, посвященную контролю за ходом выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов. В него включено большое количество иллюстраций того, как должны выглядеть результаты качественно выполненных работ по капитальному ремонту и как могут выглядеть «некачественно выполненные» работы. В пособие вошли шесть основных видов работ из минимального перечня, приведенного в Жилищном кодексе Российской Федерации. В начале каждой главы, относящейся к тому или иному виду работ, приведен перечень нормативной документации.

#### Для кого предназначено:

- ▶ для домовых жилищных активистов,
- ▶ для собственников помещений многоквартирных домов, уполномоченных контролировать ход работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;
- ▶ для председателей и членов правлений товариществ собственников жилья, кооперативов, советов МКД
- ▶ для сотрудников управляющих организаций.

### ПОДБОРКА МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ РАЗЛИЧНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ (2019–2020 гг.)



10 методических пособий по проведению капитального ремонта конструкций многоквартирного дома и внутридомовых инженерных систем и оборудования. Рекомендации содержат информацию о том, на что необходимо обращать внимание при проведении капитального ремонта различных элементов общего имущества в многоквартирном доме, как должны выполняться работы по капитальному ремонту, чтобы при их приемке работ не возникало вопросов, и как собственникам проверять ход и результаты работ по капитальному ремонту.

#### Для кого предназначено:

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



### Капитальный ремонт фасада МКД

<http://gkhkontrol.ru/wp-content/uploads/2020/04/3-фасад.pdf>



### Капитальный ремонт подвальных помещений

<http://gkhkontrol.ru/wp-content/uploads/2020/04/5-подвалы.pdf>



### Капитальный ремонт фундаментов

<http://gkhkontrol.ru/wp-content/uploads/2020/04/4-фундамент-2.pdf>



### Капитальный ремонт мягкой кровли

<http://gkhkontrol.ru/wp-content/uploads/2020/04/2-кровля-мягкая.pdf>



### Капитальный ремонт скатной кровли

<http://gkhkontrol.ru/wp-content/uploads/2020/04/1-Кровля-скатная-1.pdf>



### Системы электроснабжения

<http://gkhkontrol.ru/wp-content/uploads/2020/04/10-электрика.pdf>



### Системы холодного и горячего водоснабжения

<http://gkhkontrol.ru/wp-content/uploads/2020/04/8-ХВС-ГВС.pdf>



### Системы водоотведения

<http://gkhkontrol.ru/wp-content/uploads/2020/04/11-водоотведение.pdf>



### Газ и вентиляция

<http://gkhkontrol.ru/wp-content/uploads/2020/04/7-Газ-и-вентиляция.pdf>



### Капитальный ремонт лифтов

<http://gkhkontrol.ru/wp-content/uploads/2020/04/6-лифты.pdf>



## СОСТАВ И ВИДЫ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА (2019 г.)

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



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

### Для кого предназначено:

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



## ГИД ЖИЛИЩНОГО АКТИВИСТА. КАПРЕМОНТ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ (2019 г.)

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



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

### Для кого предназначено:

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



## КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ПОДЪЕЗДОВ (2020 г.)

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



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

### Содержание:

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

### Для кого предназначено:

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



## УЧАСТИЕ СОБСТВЕННИКОВ В ПРИЕМКЕ УСЛУГ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ (2019 г.)



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

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

### Содержание:

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

---

## ДРУГИЕ ВОПРОСЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД

---



## МЕРОПРИЯТИЯ ПО ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЮ И ПОВЫШЕНИЮ ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД: КАК СНИЗИТЬ РАСХОДЫ НА КОММУНАЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ. МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ (2020 г.)



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

Пособие посвящено вопросам, связанным с мероприятиями по энергосбережению и повышению энергоэффективности при проведении капитального ремонта многоквартирных домов. В частности, описываются способы и технологии утепления и ремонта фасада, крыши, внутрименовых инженерных систем, подвальных помещений, относящихся к общему имуществу МКД, фундамента здания – всего 23 вида работ.

Также вы узнаете о комплексе самых эффективных мероприятий по энергосбережению – установке автоматизированных узлов управления и регулирования ресурсов, которые дают наибольший экономический эффект, создавая при этом более комфортные условия проживания. Прочитав книгу, вы узнаете, как утеплить фасад дома, что такое «Теплый шов», как ликвидировать проблемы «перетопов» помещений и «ошпаривания» из «горячего» крана.

### Для кого предназначено:

- ▶ для руководителей и сотрудников управляющих организаций,
- ▶ для председателей и членов правлений товариществ собственников жилья, кооперативов, советов многоквартирных домов
- ▶ для представителей ТОС,
- ▶ для активных собственников квартир в МКД.

# УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

## РЕАЛИЗАЦИЯ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ ПОЛНОМОЧИЙ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД



### АЗБУКА ПОТРЕБИТЕЛЕЙ УСЛУГ ЖКХ. ВЫПУСК 3.0



<https://life.er.ru/base> (внимание: требуется регистрация на сайте)

Третья редакция «Азбуки» приведена в соответствие с действующим законодательством на момент ее составления. Кроме того, в ней более подробно рассмотрена деятельность совета многоквартирного дома и его председателя в ходе предоставления жилищно-коммунальных услуг.

Азбука для потребителей услуг ЖКХ подготовлена в целях повышения грамотности потребителей жилищно-коммунальных услуг, формирования хозяйственного отношения к общему имуществу в доме.

Учебный материал содержит детальный разбор жилищного законодательства по таким вопросам, как:

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

**Для кого предназначено:** ▶ для собственников помещений в многоквартирных домах



### ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ В ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЕ: БАРЬЕРЫ И НЕИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ (2021 г.)



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

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

#### Содержание:

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

- ▶ О достоверности итогов голосования в информационной системе
- ▶ Другие барьеры для электронного общего собрания

**Для кого предназначено:** ▶ для широкого круга читателей

## ТЕМАТИЧЕСКИЕ ВЫПУСКИ «СПРАВОЧНИКА ПОТРЕБИТЕЛЕЙ ЖИЛИЩНЫХ И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ» (2020 г.)



ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА



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

[https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/spravochnik\\_potrebityela\\_zhilishchnyh\\_i\\_kommunalnyh\\_uslug\\_4.pdf](https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/spravochnik_potrebityela_zhilishchnyh_i_kommunalnyh_uslug_4.pdf)

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



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

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

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



## МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА (2014 г.)



ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА

[https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/sovetskie\\_rekomendacii.pdf](https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/sovetskie_rekomendacii.pdf)

Методические рекомендации рассматривают вопросы, связанные с реализацией полномочий советов многоквартирных домов, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации. Правовой статус совета многоквартирного дома как органа, связанного с его управлением, прямо не установлен жилищным законодательством. Основные решения по управлению многоквартирным домом принимает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, и работа совета многоквартирного дома не может заменить общего собрания. Роль совета дома состоит в том, чтобы до общего собрания готовить предложения по вопросам, которые будут на нём рассматриваться, а затем обеспечивать и контролировать выполнение решений, принятых общим собранием. И это очень важная роль, потому что, если вопросы не проработаны с собственниками заранее, принятие решений на общем собрании может быть затруднено. Кроме того, как показала практика, если в доме нет постоянно действующего органа, представляющего интересы собственников, нет возможности обеспечить постоянное взаимодействие с управляющей организацией и эффективный контроль за

исполнением ею обязательств по договору управления. В период между общими собраниями совет многоквартирного дома является связующим звеном между собственниками помещений в доме и между собственниками помещений и управляющей организацией.

#### **Содержание рекомендаций:**

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

#### **Для кого предназначено:**

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



### **МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ: КАК ЭФФЕКТИВНО УПРАВЛЯТЬ ДОМОМ И РЕШАТЬ ВОЗНИКАЮЩИЕ ПРОБЛЕМЫ (2016 г.)**



<http://gkhkontrol.ru/wp-content/uploads/2020/02/МКД-Фролова.pdf>

Книга состоит из ответов на вопросы, касающиеся управления многоквартирным домом, подготовки и проведения общего собрания и оформления его решений. Кроме этого, в ней приводятся

типовой договор, который позволит собственникам максимально конкретизировать условия взаимодействия со своей управляющей организацией, а также формы документов, необходимых для проведения общего собрания.

#### **Содержание:**

- ▶ Формы управления многоквартирным домом
- ▶ Совет многоквартирного дома
- ▶ Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме
- ▶ Договор управления многоквартирным домом
- ▶ Образцы документов

#### **Для кого предназначено:**

- ▶ для актива собственников помещений в многоквартирных домах,
- ▶ для специалистов по управлению многоквартирными домами.



## ПОСОБИЕ «ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ» (2009 г.)

[https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/posobie\\_osnovy\\_upravleniya.pdf](https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/posobie_osnovy_upravleniya.pdf)



ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА

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

### Содержание пособия:

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

### Для кого предназначено:

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



## ПОСОБИЕ «ВЫБОР ИСПОЛНИТЕЛЕЙ ДЛЯ УПРАВЛЕНИЯ, ОБСЛУЖИВАНИЯ И РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ» (2009 г.)

[https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/posobie\\_vybor\\_isspolnitelei.pdf](https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/posobie_vybor_isspolnitelei.pdf)



ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА

Пособие содержит рекомендации товариществам собственников жилья и собственникам помещений в многоквартирном доме по выбору управляющей организации, подрядчика на проведение работ по содержанию и/или ремонту общего имущества в многоквартирном доме, поставщика товаров. Даются рекомендации, какие способы и процедуры конкурентного отбора можно применять, чтобы выбрать лучшее из нескольких предложений услуг, работ и товаров. Пособие содержит примеры документов и форм, которые могут быть использованы товариществом собственников жилья и собственниками помещений в многоквартирном доме при применении конкурентного отбора исполнителей /подрядчиков /продавцов.

### Содержание пособия:

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

**Для кого предназначено:** ▶ для членов правлений ТСЖ, ЖК и ЖСК.



## НАСТОЛЬНАЯ КНИГА ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА МКД: «РАБОТЫ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ» (2020 г.)



<http://gkhkontrol.ru/wp-content/uploads/2020/05/Книга.pdf>

В пособии собрана вся необходимая информация о работах, которые должны выполнять управляющие компании (УК) по содержанию общего имущества домов. В соответствии с действующим законодательством, собственники помещений в МКД имеют право требовать от управляющей компании обеспечения надлежащего содержания общего имущества дома, получения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также имеют право проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ. В пособии даются рекомендации, как не стать жертвой недобросовестной управляющей компании, в полном объеме контролировать работы по содержанию общего имущества МКД и отстаивать свои права в случае их нарушения.

### Содержание:

- ▶ что входит в понятие «общее имущество»?
- ▶ структура работ и услуг процесса содержания жилищного фонда,
- ▶ термины и определения,
- ▶ нормативная база,
- ▶ полезные контакты.

### Для кого предназначено:

- ▶ для актива собственников помещений в многоквартирных домах.

## ТЕМАТИЧЕСКИЙ ВЫПУСК «СПРАВОЧНИКА ПОТРЕБИТЕЛЕЙ ЖИЛИЩНЫХ И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ» (2020 г.)



ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА



### Выпуск № 6. «Предоставление коммунальных услуг»

[https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/voprosy\\_otvety\\_dlya\\_tematicheskogo\\_sbornika\\_po\\_ku.pdf](https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/voprosy_otvety_dlya_tematicheskogo_sbornika_po_ku.pdf)

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



### ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ: СДЕЛАЙ САМ! (2019 г.)

<https://www.urbaneeconomics.ru/DomDogovor1UE2019>



ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА

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

#### Содержание пакета материалов:

##### ▶ СТРУКТУРА ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

###### Разделы договора:

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

###### Приложения к договору:

- ▶ Формы, перечни, примеры, шаблоны

##### ▶ СПРАВОЧНИК ИНФОРМАЦИОННО-ПРАВОВЫХ МАТЕРИАЛОВ К ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

###### ▶ ПРЕЗЕНТАЦИИ:

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

### Для кого предназначено:

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

## МОДЕЛЬНЫЕ ДОГОВОРЫ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ (2020 г.)



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

### Для кого предназначено:

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



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

[https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/1\\_modelnyi\\_dogovor\\_upravleniya\\_mdk-1.pdf](https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/1_modelnyi_dogovor_upravleniya_mdk-1.pdf)



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

[https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/2\\_modelnyi\\_dogovor\\_upravleniya\\_mdk-2.pdf](https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/2_modelnyi_dogovor_upravleniya_mdk-2.pdf)



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

[https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/3\\_dogovor\\_tszhsobstvennik-nechlen.pdf](https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/3_dogovor_tszhsobstvennik-nechlen.pdf)



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

[https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/4\\_soglashenie\\_sobstvenniki\\_neposr\\_upravl.pdf](https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/4_soglashenie_sobstvenniki_neposr_upravl.pdf)



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

[https://www.urbaneeconomics.ru/sites/default/files/5\\_modelnyi\\_dogovor\\_podryada\\_neposr.upravl.pdf](https://www.urbaneeconomics.ru/sites/default/files/5_modelnyi_dogovor_podryada_neposr.upravl.pdf)

## ТЕМАТИЧЕСКИЙ ВЫПУСК «СПРАВОЧНИКА ПОТРЕБИТЕЛЕЙ ЖИЛИЩНЫХ И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ» (2019 г.)



**Выпуск № 3. Заключение договора управления многоквартирным домом**

[https://www.urbaneeconomics.ru/sites/default/files/spravochnik\\_potrebityela\\_zhilishchnyh\\_i\\_kommunalnyh\\_uslug\\_3\\_0.pdf](https://www.urbaneeconomics.ru/sites/default/files/spravochnik_potrebityela_zhilishchnyh_i_kommunalnyh_uslug_3_0.pdf)

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



ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА



**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГООКВАРТИРНЫМ ДОМОМ В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ (2016 г.)**

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

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



ЖКХ КОНТРОЛЬ

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

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



### ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЕЙТИНГ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ (2014 г., актуализировано в 2021 г.)

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



ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА

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

#### Содержание пакета материалов:

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

#### Для кого предназначено:

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



## ПОСОБИЕ «ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ» (2009 г.)

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



ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА

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

### Содержание пособия:

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

### Для кого предназначено:

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



## ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ. МЕЖДУНАРОДНЫЙ ОПЫТ (2008 г.)

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



ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА

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





