



УЧАСТИЕ И ЗОНА ОТВЕТСТВЕННОСТИ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ В ПРОЦЕССЕ ПОДГОТОВКИ И ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

МАМОНОВА
АННА ИВАНОВНА



Обязанности УО при проведении капитального ремонта в соответствии с ЖК РФ

- надлежащее содержание общего имущества в соответствии с требованиями технических регламентов и правил содержания
ст. 161 ЖК РФ
- взаимодействие с ресурсоснабжающими организациями по вопросам ограничения предоставления коммунальных услуг
- направление предложений собственникам о сроке начала капитального ремонта, перечне, объеме, стоимости работ, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта
ст. 189 ЖК РФ
- участие в приемке выполненных работ по капитальному ремонту
ст. 182 ЖК РФ
- обеспечение доступа к МКД при выполнении работ по капитальному ремонту
ст. 168 ЖК РФ

Эксплуатация и содержание МКД в соответствии нормативными правовыми актами РФ

Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491

Содержание общего имущества включает:

- осмотр общего имущества;
- обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем к предоставлению коммунальных услуг;
- текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации;
- проведение мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290

Перечень работ в отношении всех конструктивов и систем МКД включает:

- проверку технического состояния;
- организацию технического обслуживания и ремонт.

Перечень работ и услуг по содержанию иного общего имущества в МКД включает:

- проверку состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения МКД.

Постановление Госстроя от 27.09.2003 № 170

Техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя:

- управление жилищным фондом;
- организацию эксплуатации;
- взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- текущий ремонт;
- капитальный ремонт;
- санитарное содержание.

ВДГО и ВКГО

Постановление Правительства РФ от 14.05.2013 № 410
«О мерах по обеспечению безопасности при
использовании и содержании внутридомового и
внутриквартирного газового оборудования»

Безопасное использование и содержание
внутридомового и внутриквартирного газового
оборудования обеспечивается управляющей
компанией.

ЛИФТЫ

Постановление Правительства РФ от 20.10.2023 № 1744
«Об организации безопасного использования
и содержания лифтов, подъемных платформ для
инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся
пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением
эскалаторов в метрополитенах»
(вступает в силу 1 сентября 2024)

Организация безопасного использования
и содержания лифтового оборудования
обеспечивается владельцем объекта

для МКД – это организации, осуществляющие
управление МКД

Меры:

- организация проведения технического
освидетельствования объекта в течение назначенного
срока службы;
- организация проведения обследования объекта
по истечении назначенного срока службы;
- устранение нарушений и неисправностей, выявленных
при проведении технического освидетельствования.

Текущая ситуация

15 % МКД на спецсчетах

23,32% площадь МКД на спецсчетах

Размер накоплений

1 МКД на спецсчете – 2,3 млн.руб.

Площадь

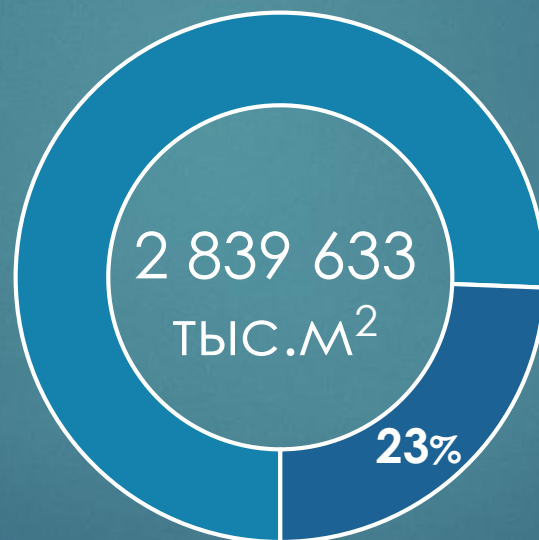
1 МКД на спецсчете – 6 тыс.м²

Количество МКД



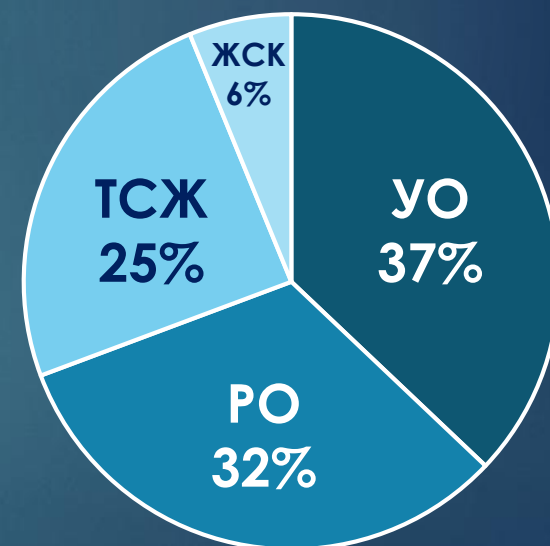
более **111 тыс. МКД**
на спецсчете

Площадь МКД



более **662 302 тыс. м²**
на спецсчете

Владельцы спецсчета



АКТУАЛЬНАЯ ПРАКТИКА

функционал региональных операторов как владельца спецсчета

Дополнительный функционал
при обработке документов



**ПЕЧАТЬ И ДОСТАВКА
КВИТАНЦИЙ**

41 региональный
оператор
из них 31 безвозмездно



**ВЗЫСКАНИЕ
ЗАДОЛЖЕННОСТИ**

8 региональных
операторов
из них 6 безвозмездно



ТЕХЗАКАЗЧИК

7 региональный
оператор
из них 5 безвозмездно



СТРОЙКОНТРОЛЬ

4 региональный
оператор
из них 1 безвозмездно

| | |
|---|--------|
| Протоколы общих собраний собственников | Все РО |
| Пакет документов для операций по спецсчету | Все РО |
| Проверка сметной документации | 5 РО |
| Проверка факта выполнения работ (выезд на объекты) | 5 РО |
| Проверки на предмет не превышения предельной стоимости | 2 РО |
| Проверки на предмет установления гарантийного срока 5 лет | 1 РО |
| Проверка исполнительной документации | 1 РО |

Тренды 2023 года

73 млрд. руб.
(+20%)

**ОБЪЕМ
ПОСТУПЛЕНИЙ
ОТ СОБСТВЕННИКОВ**

**МИГРАЦИЯ
«ИЗ КОТЛА»**

13 млрд. руб.
(+20%)

40 млрд. руб.
(+14%)

**ВЫПОЛНЕННЫЕ
РАБОТЫ**

**УВЕЛИЧЕНИЕ
ОСТАТКОВ
НА СПЕЦСЧЕТАХ**

46 млрд. руб.
(+20%)

Влияние миграции спецсчетов в «котел»

- Ежегодное увеличение задолженности по взносам на 1,5 млрд. руб.
- Существенная доля задолженности – за сроком исковой давности
- Невыполнение запланированных работ на спецсчетах - 25 млрд. руб. в год
- Отвлечение средств котла, запланированных в краткосрочных планах



ГОСТ Р 56193-2014

ТЕХНИЧЕСКИЙ КОМИТЕТ №393

«Услуги (работы, процессы) в сфере жилищно-коммунального хозяйства и формирования комфортной городской среды»

ПОДКОМИТЕТ ПК002

«Организация и управление капитальным ремонтом МКД»

АРОКР – базовая организация

ГОСТ Р 56193-2014

«Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Общие требования».

Плановая дата утверждения – 01.08.2024

ГОСТ Р 56193-2014

Функции управляющей организации при проведении капитального ремонта МКД

Передаёт техническому заказчику:

- данные информационных моделей, применяемых при строительстве, эксплуатации МКД, актуальную техническую документацию МКД.

Обеспечивает:

- доступ ко всем конструктивным элементам, внутридомовым инженерным системам многоквартирного дома;
- доступ во все помещения, относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома;
- уборку помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, от бытового (строительного) мусора;
- откачку воды и стоков из подвалов;
- дезинсекцию и дератизацию подвалов.

Предоставляет:

доступ в жилые и нежилые помещения МКД в целях фиксации состояния отделки помещений квартир верхних этажей до производства работ.

Определяет:

точки подключения электроэнергии и водоснабжения.

Участвует:

в приемке выполненных работ по капитальному ремонту

Спасибо за
внимание!