

# КОНСТРУКТИВНОЕ ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ В СФЕРЕ ЖКХ:

**ЭФФЕКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ ВОПРОСОВ,  
ВОЗНИКАЮЩИХ ПРИ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ  
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**



Конструктивное взаимодействие в сфере ЖКХ: эффективное решение вопросов, возникающих при предоставлении жилищно-коммунальных услуг, справочное пособие, - г. Уфа, 32 стр., 2023 год.

### АННОТАЦИЯ

Настоящее справочное пособие направлено на просвещение председателей и членов советов многоквартирных домов, активных собственников жилья с целью развития навыков конструктивного взаимодействия с управляющими организациями и жильцами многоквартирных домов. В нем содержится актуальная информация, которая поможет не допустить конфликтные ситуации в сфере ЖКХ и будет способствовать установлению диалога между ее участниками. Для председателей и членов советов многоквартирных домов и активных собственников и нанимателей жилья.

Тираж 250 экз. Для бесплатного распространения.

Справочное пособие подготовлено АНО «Интеллект» в рамках проекта «Бесконфликтное ЖКХ», который реализуется при поддержке Фонда Президентских грантов.

## Содержание

Введение.....4

**ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА С УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ.....5**

Роль совета многоквартирного дома на этапах заключения, исполнения и прекращения (расторжения) договора управления.....5

Деятельность совета многоквартирного дома по контролю за исполнением управляющей организацией обязательств по договору управления.....14

**ОРГАНИЗАЦИЯ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА С СОБСТВЕННИКАМИ И ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.....18**

Создание тематических групп, чатов и сайтов, связанных с управлением многоквартирным домом.....18

Развитие добрососедских отношений.....20

**ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА В ПРОЦЕССЕ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.....24**

## Введение

Согласно статье 161.1 Жилищного кодекса в многоквартирном доме, который не управляется товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом, должен быть избран совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в нем. Принимая такую норму, законодатель исходил из того, что в домах, где услуги ЖКХ предоставляются управляющими организациями для эффективного решения вопросов, связанных с содержанием общедомового имущества, управления им, предоставления коммунальных услуг также требуется наличие специального органа, представляющего интересы собственников жилья.

Именно советы домов и их председатели представляют интересы собственников жилья в отношениях с управляющими и ресурсоснабжающими организациями и контролируют качество оказанных услуг или выполненных работ. Грамотная работа жилищного актива позволяет жителям сэкономить существенные средства на оплате жилищно-коммунальных услуг, что особенно актуально в условиях постоянных изменений экономической ситуации. Грамотный и активный совет дома контролирует выполнение ремонтных работ и добивается их надлежащего качества или своевременного устранения недостатков.

Помимо этого, согласно ст. 161.1. ЖК РФ на советы домов возлагается функция обеспечения исполнения решений общих собраний собственников. В совет многоквартирного дома входят как правило наиболее активные собственники помещений, обладающие пониманием важности грамотного управления общедомовым имуществом. Чего, к сожалению, нельзя сказать о всех жильцах в многоквартирном доме. Наиболее значительные решения принимаются на общем собрании, поэтому одно из важнейших направлений работы совета дома – это выстраивание отношений с собственниками помещений в многоквартирном доме для обеспечения своевременного принятия необходимых решений.

Таким образом, деятельность совета многоквартирного дома многогранна: с одной стороны он работает с собственниками помещений, с другой стороны – от их имени взаимодействует с управляющей компанией и контролирует ее работу по договору управления, а также представляет собственников перед органами власти. С учетом этого, члены Советов многоквартирных домов должны обладать практически профессиональными компетенциями по указанным направлениям и уметь реализовывать конструктивные подходы к решению возникающих задач.

Способствовать этому призван материал, изложенный в настоящем справочном пособии.

## ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА С УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

### Роль совета многоквартирного дома на этапах заключения, исполнения и прекращения (расторжения) договора управления

#### Заключение договора управления.

Договор управления – это основной документ, регулирующий отношения между собственниками помещений и управляющей организацией. От его условий в значительной степени зависит как будет содержаться многоквартирный дом, предоставляться коммунальные услуги, а также в каком порядке будут проводиться ремонтные работы.

Договор управления заключается с управляющей организацией, имеющей лицензию на право управления многоквартирным домом в случаях:

1. Избрания управляющей организации и утверждения условий договора управления на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (часть 1 статьи 162 Жилищного кодекса РФ). В этом случае договор заключается на срок от 1 года до 5 лет;

2. Победы в конкурсе на право управления многоквартирным домом, в случаях, когда собственники не смогли выбрать организацию на общем собрании собственников. По результатам конкурса договор заключается на срок от 1 года до 3 лет;

3. Сдачи вновь построенного дома в эксплуатацию. В новостройке первый договор управления заключается между застройщиком и управляющей организацией в течение 5 дней с момента ввода дома в эксплуатацию. Собственники в этом процессе не участвуют, поэтому срок действия такого договора ограничен 3 месяцами. За это время собственники помещений должны провести общее собрание и выбрать управляющую организацию или муниципалитетом будет объявлен конкурс на право управления многоквартирным домом.

В соответствии с пунктом 1 части 8 статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ председатель совета многоквартирного дома вправе вести переговоры с управляющей организацией об условиях договора управления. Вместе с тем, остальные члены совета многоквартирного дома также должны принимать участие в данном процессе. Это следует из пункта 4 части 5 статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ, где указано, что совет дома представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании.

Для того чтобы предоставить заключение о проекте договора управления, условия которого подлежат утверждению на общем собрании, совет дома должен принимать участие в первичных переговорах с тем, чтобы обсудить с управляющей организацией различные варианты изложения условий договора. Это необходимо, поскольку совет дома должен быть уверен, что оцениваемая в рамках заключения редакция условий договора управления лучшая из того, что может предложить конкретная управляющая организация собственникам помещений.

На данном этапе совет многоквартирного дома и его председатель могут вести переговоры с несколькими управляющими организациями и ознакомиться с их предложениями по условиям договоров управления. Это позволит принять взвешенное решение о работе с наиболее клиентоориентированной управляющей организацией и предложить собственникам на общее собрание договор, содержащий максимально благоприятные условия.

В соответствии с частью 3 статьи 162 Жилищного кодекса РФ в договоре управления необходимо обозначить следующие условия:

1. Состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
2. Перечень работ и услуг по:
  - управлению многоквартирным домом;
  - содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений;
  - коммунальных услуг если они предоставляются через управляющую организацию, а не напрямую от ресурсоснабжающей организации;
3. Порядок изменения перечня работ и услуг;
4. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги;
5. Порядок внесения платы;
6. Порядок контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Это лишь перечень обязательных условий, которые потребуется согласовать в силу жилищного законодательства. Стороны могут обговорить дополнительные условия, если посчитают это необходимым. При этом, нужно помнить, что согласно пункту 1 статьи 422 Гражданского кодекса РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующими в момент его заключения. Например, перечень услуг и работ по договору

управления не может быть меньше, чем предусмотрено Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290.

Если при обсуждении договора управления совет дома не устраивает то или иное условие, а управляющая организация утверждает, что оно содержится в тексте договора в силу закона, то следует попросить показать данную норму и изучить действительно ли она носит обязывающий характер и не предоставляет возможности иного регулирования сторонами.

Деятельность по управлению многоквартирными домами в значительной степени регулируется обязательными нормами законодательства. Несмотря на это ряд условий в договоре управления стороны могут отразить по своему усмотрению.

На практике, на этапе заключения договора особое внимание важно обратить на периодичность выполнения работ, поскольку она устанавливается именно договором управления (подпункт «б» пункта 2 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290). При этом, следует понимать, что чем чаще будут оказываться те или иные услуги, тем больше будет размер платы за них.

Основным видом работ по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме являются осмотры. Они позволяют зафиксировать состояние имущества, выявить недостатки и служат основанием для принятия решений о проведении ремонтных работ. Для того, чтобы следить за процессом проведения осмотра целесообразно включить в договор управления условие о том, что осмотры общего имущества проводятся с участием председателя или члена совета многоквартирного дома, которые наряду с сотрудниками управляющей организации подписывают акт, составляемый по итогам осмотра. Это позволит избежать формального отношения при проведении данных работ.

В договоре управления также следует предусмотреть порядок заказа и приемки работ по текущему ремонту общего имущества собственников помещений. Выполнение таких работ может носить плановый и внеплановый характер. Плановый текущий ремонт должен быть возможен только по решению общего собрания собственников помещений или по решению совета многоквартирного дома, если он уполномочен на это собранием. В последнем случае решение должно оформляться письменно. Форму протокола заседания совета многоквартирного дома логично сделать приложением к договору управления. Целесообразно если перед выполнением текущего ремонта в обязательном порядке общим собранием или советом дома будет согласовываться срок и примерная стоимость работ.

Внеплановые работы возможны при возникновении аварийной ситуации или по предписанию жилищной инспекции. Их выполнение часто ограничено по времени, поэтому сложно согласовать условия их проведения на общем собрании. Однако, если совету дома поручено принятие решений по текущему ремонту, его заседание может быть организовано достаточно оперативно, поэтому даже в случае внеплановых работ разумно предварительное согласование с советом дома сроков и стоимости их выполнения.

Условия о приемке работ также должны быть согласованы сторонами в договоре управления. В силу пункта 4 части 8 статьи 161.1.Жилищного кодекса РФ приемку работ осуществляет председатель совета многоквартирного дома если его на это уполномочило решение общего собрания собственников или у него есть доверенности от собственников на выполнение данной функции. На практике получить доверенности практически невозможно, поскольку они должны быть нотариально оформлены, что влечет за собой значительные расходы. Поэтому организовать надлежащую приемку работ возможно только если собственники уполномочат на это председателя совета многоквартирного дома решением общего собрания.

В договоре должен быть отражен механизм передачи акта приемки выполненных работ председателю совета дома для подписания, позволяющий однозначно подтвердить факт получения акта председателем. Это может быть передача лично под расписку или путем почтового отправления заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения. Аналогично следует предусмотреть порядок передачи заполненного акта от председателя к управляющей организации. Это необходимо поскольку практически всегда договор управления содержит условие о том, что если одна из сторон отказывается от подписания акта приемки без указания причин в течение указанного в договоре срока (обычно 3-5 дней), то работы считаются принятыми. И для того, чтобы в случае если председатель совета дома отказывается принимать работы ввиду наличия реальных недостатков у управляющей организации не было возможности проигнорировать приемку и сделать вид, что председатель совета дома отказался от подписи акта без указания причин необходимо прописать процедуру обмена актами. Данное положение касается и актов приемки оказанных услуг по договору управления.

Еще один момент, который нуждается в согласовании сторонами в договоре управления на этапе его заключения – это форма годового финансового отчета управляющей организации о собранных и потраченных средствах. В соответствии с частью 11 статьи 162 Жилищного кодекса РФ если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный



отчет в системе. Вместе с тем, форма такого отчета нигде не прописана, поэтому если ее не предусмотреть в качестве приложения к договору управления, то любая «бумажка», содержащая 2 колонки «начислено» и «потрачено» может быть признана отчетом.

Целесообразно предусмотреть в договоре управления, что отчет должен отвечать следующим требованиям. Отчет по договору управления многоквартирным домом формируется в виде единого документа, утвержденного руководителем управляющей организации и заверенной печатью Управляющей организации. В отчете подлежит отражению следующая информация:

- информация о переходящих остатках/задолженности по содержанию и ремонту общего имущества на начало и конец отчетного периода;
- количество и даты имеющихся в течение отчетного года случаев нарушения периодичности и качества выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также связанных с этим снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- сведения о соответствии коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного года, требованиям утвержденных Правительством Российской Федерации правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений;
- количество и даты имеющихся в течение отчетного года случаев нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, а также связанных с этим снижения платы за коммунальные услуги;
- принятых мерах по устранению указанных в них недостатков (с указанием сроков принятия указанных мер), в том числе, сведения о количестве и содержании актов о причинении ущерба общему имуществу действиями (бездействием) Управляющей организации и сведения о возмещении такого ущерба или об устранении порчи общего имущества;
- порядок использования целевых средств собственников помещений (потребителей) на проведение ремонтных работ (в рамках текущего ремонта) с указанием наименования работ, исполнителей и сумм;
- случаи выполнения непредвиденных и неотложных работ (аварийный ремонт) с указанием видов, объемов, исполнителей и стоимости таких работ;
- информацию о суммах, полученных Управляющей организацией по

заключенным от имени собственников помещений в многоквартирном доме договорам об использовании общего имущества собственников помещений (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), направлении расходования таких сумм;

- результаты сверки расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по управлению домом, содержанию и ремонту общего имущества в доме;

- сведения о видах и характеристиках фактически выполненных работ и (или) оказанных услуг по договору управления с указанием даты выполнения таких работ (оказания услуг);

- сведения о видах коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного периода управляющей организацией;

- о взысканиях, штрафах, и иных санкциях к управляющей организации со стороны органов государственного контроля и надзора, а также судебных исках, в которых истцом или ответчиком выступает управляющая организация, касающихся деятельности по управлению Имуществом;

- сведения о произведенных расчетах с организациями за ресурсы, предоставляемые по заключенным договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности)), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, поставки газа;

- справочная информация о задолженности собственников помещений за предоставленные услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, коммунальные услуги с разбивкой по квартирам, а также информация о принятых мерах по взысканию задолженности с указанием конкретных мер, принятых в рамках претензионной работы, искового, приказного и исполнительного производства.

Как показывает практика условия договора управления лучше согласовать на этапе первичного заключения договора по обоюдной договоренности сторон. В законодательстве существует процедура оформления протокола разногласий с дальнейшим перенесением урегулирования вопроса заключения договора в суд, но в реальности это не стоит потраченного времени, сил и средств. Не следует работать с компанией, с которой совет дома изначально не может договориться на приемлемые условия договора управления.

После одобрения условий договора управления на общем собрании председатель совета дома на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает договор. С августа 2020 года действуют изменения, внесенные в статью 161.1 Жилищного кодекса РФ Федеральным законом № 277-ФЗ. Поправки расширили полномочия председателя совета многоквартирного дома по заключению договора управления и контролю за оказанием жилищно-коммунальных услуг. С момента их вступления в силу председатель совета многоквартирного дома может выполнять эти функции без доверенностей от собственников помещений в многоквартирном доме, если на это его уполномочило решение общего собрания собственников помещений.

Говоря о расширении полномочий на подписание договора нужно учитывать, что если до поправок за заключение договора управления требовалось проголосовать собственникам, обладающим более 50% голосов в доме от общего количества голосов, то теперь более 50% голосов должно просто принять участие в собрании, а проголосовать «за» должно большинство голосов именно от участвующих в собрании. По сути, собственники, обладающие  $\frac{1}{4}$  голосов могут решить вопрос заключения договора управления многоквартирным домом и передать полномочия на это председателю совета многоквартирного дома.

### Исполнение и прекращение (расторжение) договора управления

На этапе работы с управляющей организацией в рамках заключенного договора управления основной функцией совета многоквартирного дома является контроль за соответствием оказываемых услуг и работ обязательствам по договору управления. Акты оказываемых услуг и проведенных работ подписывает председатель совета многоквартирного дома, но остальные члены совета также должны принимать участие в данном процессе (пункт 5 части 5 статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ).

На этапе исполнения договора управления важно помнить, что принятие обязательных норм жилищного законодательства может повлечь недействительность условий договора управления, которые противоречат вновь принятым нормам. В этом случае стороны договора должны руководствоваться жилищным законодательством.

В рамках действующего договора управления может потребоваться изменение условий договора. Сделать это возможно путем принятия дополнительного соглашения к нему. Дополнительное соглашение имеет юридическую силу только если оно подписано обеими сторонами. Со стороны управляющей организации его подписывает директор или уполномоченное им по доверенности лицо. А со стороны собственников совету дома сначала

придется вынести вопрос об утверждении условий договора управления на общее собрание. Количество голосов «за» предложенный вариант дополнительного соглашения должно быть таким же как при утверждении условий договора управления (более 50% от принявших участие, при том что принять участие в собрании должны собственники, обладающие не менее 50% голосов).

Необходимость утверждать дополнительное соглашение на общем собрании подтверждается и судебной практикой. В Определении Верховного Суда РФ от 24.08.2018 N 304-ЭС18-12146 по делу N А46-11131/2017 указано «Отказывая в удовлетворении иска об урегулировании разногласий, возникших у учреждения при заключении договора управления, которые фактически направлены на внесение изменений в заключенный собственниками помещений МКД и управляющей компанией договор управления МКД на условиях, утвержденных 31.03.2015 на общем собрании, суды руководствовались статьями 422, 426, 445, 446 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 46, 162, пунктом 3 части 8 статьи 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации и исходили из того, что изменение условий заключенного единого договора управления МКД возможно только по решению собственников помещений, принятому на общем собрании собственников помещений МКД при наличии необходимого кворума; истец не наделен правом на внесение в одностороннем порядке изменений в договор управления, являющийся единым и обязательным для всех собственников помещений МКД».

Договор управления может быть прекращен:

1. По соглашению сторон;
2. В связи с истечением срока действия договора управления.

В последнем случае важно помнить содержание части 6 статьи 162 Жилищного кодекса РФ, согласно которой при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

В договоре обычно прописывается за какое время до окончания срока действия одна сторона должна направить другой уведомление о прекращении договора. Обычно такой срок составляет 2-3 месяца. Если собственники помещений не желают продолжать работу с управляющей организацией, то совету дома потребуется вынести на общее собрание вопрос о прекращении договора управления и направлении уведомления в адрес управляющей организации. Сделать это нужно заранее, руководствуясь условиями договора.

Расторжение договора управления возможно:

1. По решению суда;
2. Если договор заключен по результатам конкурса, то собственники помещений имеют право отказаться от него по истечению каждого года с момента его заключения;
3. При изменении способа управления многоквартирным домом. Например, переход на управление товариществом собственников жилья;
4. На основании решения общего собрания собственников в случае нарушения управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом. При этом собственники обязаны выбрать новую управляющую организацию или принять решение о переходе дома под управление товариществом собственников жилья.

В последних трех случаях необходимо уведомить управляющую организацию, соответственно вместе с вопросами о расторжении договора и выборе новой компании или создании ТСЖ необходимо проследить, чтобы на голосование также был поставлен вопрос о поручении совету многоквартирного дома направления уведомления о расторжении договора управления.

При смене одной управляющей организации на другую чаще всего договор управления с прежней компанией расторгается по четвертому основанию. Нарушение условий договора управления со стороны прежней управляющей организации может быть доказано различными способами. Заявлениями и обращениями, оставленными без ответа, предписаниями и штрафами по результатам проверок жилищной инспекции. Но самым распространенным способом доказать нарушения в работе компании является наличие актов о ненадлежащем оказании услуг и выполнении работ. Акты составляются в порядке, предусмотренном:

- п. 16 Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 49.

- разделом 10 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354.

Подробнее фиксирование оказания услуг ненадлежащего качества будет рассмотрено в следующем разделе.

## Деятельность совета многоквартирного дома по контролю за исполнением управляющей организацией обязательств по договору управления

По договору управления многоквартирным домом управляющая организация обязана:

- предоставлять услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений;
- предоставлять услуги по управлению многоквартирным домом;
- предоставлять коммунальные услуги в целях содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- предоставлять коммунальные услуги индивидуального потребления за исключением случаев, когда они предоставляются напрямую от ресурсоснабжающих организаций.

Совет многоквартирного дома и его председатель в силу статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ обязаны контролировать исполнение управляющей организацией всех работ и услуг.

Основным мероприятием, проводимым управляющей организацией в рамках содержания многоквартирного дома, является осмотр общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно пункту 13(1) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 осмотры общего имущества могут быть:

- текущие,
- сезонные,
- внеочередные.

Текущие осмотры могут быть:

- общие, в ходе которых проводится осмотр всего общего имущества,
- частичные, в ходе которых осуществляется осмотр элементов общего имущества.

Общие и частичные осмотры проводятся в сроки, рекомендуемые в технической документации на многоквартирный дом и обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества в том числе в зависимости от материалов изготовления элементов общего имущества.

Сезонные осмотры проводятся в отношении всего общего имущества 2 раза в год:

- весенний осмотр проводится после таяния снега или окончания отопительного периода в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений общего имущества. При этом уточняются объемы работ по текущему ремонту;

- осенний осмотр проводится до наступления отопительного периода в целях проверки готовности многоквартирного дома к эксплуатации в отопительный период.

Внеочередные осмотры проводятся в течение одних суток после произошедших аварий, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия.

### **Важно знать!**

*Технический осмотр общего имущества – это основное мероприятие, позволяющее оценить техническое состояние многоквартирного дома. Результаты технического осмотра являются основанием для принятия решения о проведении ремонтных или профилактических работ. Поэтому важно, чтобы в проведении осмотров помимо сотрудников управляющей организации участвовали представители совета многоквартирного дома. Чтобы сделать обязательным присутствие представителей собственников при проведении осмотров необходимо включить соответствующее условие в договор управления многоквартирным домом на этапе заключения.*

Согласно пункту 14 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 результаты осмотра общего имущества

оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений).

Помимо акта осмотра техническое состояние элементов общего имущества, а также выявленные в ходе осеннего осмотра неисправности и повреждения отражаются в документе по учету технического состояния многоквартирного дома (журнале осмотра).

Таким образом, членам совета многоквартирного дома, участвующим в проведении осмотра общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, необходимо контролировать не только проведение осмотра, но и следить за тем, чтобы все техническое состояние всех элементов было грамотно отражено в акте осмотра.

Наряду с проведением осмотров совет многоквартирного дома контролирует качество и иных работ, и услуг, предоставляемых управляющей организацией в рамках договора. При выявлении нарушений в работе компании необходимо в первую очередь их зафиксировать. Для этого потребуется:

1. Позвонить диспетчеру управляющей организации. В ходе звонка потребуется сообщить фамилию, имя, отчество, адрес многоквартирного дома, где имеется нарушение и вид услуги (например, «В доме 5 по улице Зеленой уже два дня с крыши свисают сосульки»). Сотрудник аварийно-диспетчерской службы, который принял звонок, обязан сообщить свою фамилию, имя и отчество, номер, за которым зарегистрировано сообщение и время регистрации.

В случае если проблема носит системный характер и обращение по телефону не помогает потребуется написать заявление в бумажном виде или электронном – чрез ГИС ЖКХ. Наиболее эффективен второй вариант. В заявлении необходимо указать контактный телефон для оперативного ответа;

2. Уточнить у диспетчера причину нарушения в работе компании и сроки его устранения. Если диспетчер не располагает информацией о проблеме, тогда на адрес должен быть направлен сотрудник компании с целью ее фиксации. Отведенное законодательством время для прибытия специалиста составляет 2 часа.

3. По прибытии сотрудник управляющей организации должен зафиксировать нарушение в соответствующем акте. В состав комиссии желательно включить одного или нескольких членов совета многоквартирного дома. Акт составляется в свободной форме. Главное в нем должны быть отражены:



- дата, место, время составления акта;
- состав комиссии;
- что осмотрено;
- что выявлено;
- какие инструменты использовались при фиксации нарушений;
- подписи членов комиссии.

Рекомендованная версия документа представлена в перечне приложений к настоящему справочному пособию.

При наличии разногласий во мнениях относительно фиксируемого нарушения каждый член комиссии должен изложить свое особое мнение в акте.

4. При отсутствии сотрудника управляющей организации на месте нарушения в течение 2х часов, а также при его отказе от составления акта, указанный акт может быть составлен и подписан председателем совета многоквартирного дома и 2 потребителями, то есть собственниками или пользователями помещений в многоквартирном доме.

Данный порядок составления актов применяется также при фиксации аварий различного характера и нарушений в работе ресурсоснабжающей организации в случаях, когда коммунальные услуги предоставляются потребителям напрямую от них. Грамотно составленный акт может служить:

- основанием для перерасчета в сторону уменьшения платы за жилищно-коммунальные услуги;
- доказательством нарушений в работе управляющей или ресурсоснабжающей организации при обращении в органы государственного жилищного надзора, муниципального контроля;
- доказательством причинения ущерба общему или личному имуществу собственников помещений в многоквартирном доме (в случаях, когда в акте отражено, что нарушение привело к такому ущербу).
- доказательством нарушения условий договора управления для расторжения данного договора с управляющей организацией собственниками в одностороннем порядке и выбора новой управляющей организации.

## **ОРГАНИЗАЦИЯ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА С СОБСТВЕННИКАМИ И ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

В совет многоквартирного дома входят как правило наиболее активные собственники помещений, обладающие пониманием важности грамотного управления общим имуществом. Чего, к сожалению, нельзя сказать о всех жильцах в многоквартирном доме. Наиболее значительные решения принимаются на общем собрании, поэтому одно из важнейших направлений работы совета дома – это выстраивание отношений с собственниками помещений в многоквартирном доме для обеспечения своевременного принятия необходимых решений.

Такая работа может выстраиваться различными способами:

- в общедомовых чатах и каналах мессенджеров;
- посредством общения с жильцами дома на очной части общих собраний собственников;
- с помощью письменных объявлений по отдельным вопросам.

### **Создание тематических групп, чатов и сайтов, связанных с управлением многоквартирным домом**

Наиболее эффективно информировать собственников о жизни многоквартирного дома можно посредством создания и ведения чата и/или канала в мессенджерах. Лучше, чтобы в многоквартирном доме было создано и то, и другое.

Чат может быть создан в любом мессенджере (whatsapp, viber, telegram), а канал может существовать, только в telegram. Отличия заключаются в том, что в чате может писать любой участник в любое время, а на канале выкладываются посты совета дома о жизни дома, планируемых и выполненных работах и решениях. Для обратной связи на канале может быть подключена опция комментирования.

Чат и канал могут быть открытыми и закрытыми. В последнем случае подписаться будет возможно только по приглашению. Для нормальной работы чата или канала необходимо, чтобы они эффективно администрировались. С этой целью права администратора могут быть переданы всем членам совета многоквартирного дома или доверенным собственникам.

В чате желательно установить правила общения. Необходимо, чтобы они были изложены точно, понятно и кратко. Пространные тексты чаще игнори-

руются участниками группы. С точки зрения размещения правил наилучший вариант – это сделать так, чтобы правила показывал бот каждому новому участнику сообщества. Кроме того, можно закрепить правила наверху чата.

В многоквартирном доме может быть создано несколько чатов. Наиболее оптимальный вариант – это чат для общения, чат для объявлений и коммерческих предложений и, собственно, деловой чат для решения общедомовых вопросов. В противном случае вновь вступающие собственники будут норовить написать в деловой коммерческие предложения или устроить болтовню.

Общедомовой чат дает возможность провести голосование по тем или иным вопросам и, тем самым, узнать мнение соседей. Организуя голосования необходимо придерживаться ряда требований:

1. Вопросы должны быть однозначные, короткие и понятные собственникам.
2. Необходимо стараться ставить на голосование минимум вопросов.
3. Демократия не всегда полезна. Например, голосуя за установку шлагбаума на придомовую территорию целесообразно поставить на голосование основной вопрос и предоставить варианты «да» и «нет». Стоимость и сроки выполнения лучше обсудить советом дома, так как большинство собственников не разбираются в расценках, но нередко хотят показать себя специалистами. Исключения составляют случаи, когда шлагбаум будет устанавливаться за счет средств текущего ремонта и совет дома не наделен правом распоряжаться ими. В таком случае сумма и сроки работ так или иначе будут вынесены на общее собрание, поэтому будет полезно провести предварительное голосование в общедомовом чате. При этом, на общедомовом telegram канале можно разъяснить, что шлагбаум будет открываться с брелоков, которые раздадут всем собственникам помещений, а также он будет оборудован автоматикой для пропуска машин со спец. сигналами (скорая помощь, пожарные службы).

Привлечение собственников в общедомовой чат возможно несколькими способами:

1. Объявления в почтовые ящики и/или на досках объявлений;
2. Доведение до сведения собственников информации на очных частях общих собраний;
3. Общение председателя и членов совета дома с соседями и знакомыми собственниками;

При добавлении в чат нового участника желательно уточнить у него номер квартиры, а по возможности проверить данное обстоятельство. Уточнить

данные можно в личном общении, а проверить по реестру собственников помещений.

Еще один важный аспект – модерация чатов и каналов. От этого зависит насколько комфортно будет пользоваться чатом всем участникам. Подходить к процессу модерации нужно взвешенно, но твердо. Далеко не все предложения собственников необходимо выносить на обсуждение. Нужно изначально обговорить, что предварительно предложения рассматриваются советом дома и если он приходит к выводу о том, что они нужны, то такие инициативы ставятся на голосование с вариантами «да» или «нет». Иной подход приведет только к взаимным претензиям, обвинениям в адрес совета дома и повлечет за собой неразбериху.

Конфликты между собственниками и их группами также не должны решаться в общедомовом чате. Все эти вопросы обговариваются через личное общение. Особо навязчивые теоретики, паникеры и крикуны должны получать предупреждение о своем поведении. Речь идет о собственниках, которые пишут пост за постом, не вызывая ничего кроме непонимания окружающими. Если привести в себя предупреждениями человека не удастся, и ситуация усугубляется, то может последовать временный бан. При системных нарушениях бан может стать постоянным. Вообще в каждом доме складывается своя атмосфера общения. Принимая решение о блокировании пользователя, нужно учитывать насколько он мешает чату достигать поставленных задач и насколько подрывает дисциплину общения.

Чат может быть создан в любом мессенджере, однако самым удобным по опыту представляется telegram. У него несколько преимуществ:

- возможность создавать группы с большим количеством участников;
- телефонные номера участников будут скрыты;
- возможность использования ботов с различным функционалом;
- до 5 закрепляемых сообщений;
- возможность суточного бана с правом читать сообщения, но не писать их.

Многие общедомовые чаты не закрыты, если совет дома только начинает осваивать работу в мессенджерах, то можно обратиться к администраторам чатов ближайших домов, где такая работа уже ведется. Как правило коллеги готовы подсказать моменты, в которых новички чувствуют себя неуверенно.

## Развитие добрососедских отношений

Рассмотрев способы организации взаимодействия совета дома с собственниками помещений, нужно остановиться также на том, как строить общение на темы, связанные с содержанием дома и его ремонтом. Многие собственники до сих пор занимают позицию: все что за пределами квартиры – не мое

дело. Поэтому обсуждая в чатах или на очной части общего собрания необходимость принятия определенных решений или обязательность выполнения работ и несения расходов, совету дома требуется грамотно объяснить жильцам почему предлагаемые меры необходимы дому. Ниже представлены аргументы, которые помогут обосновать позицию совета дома по тем или иным общедомовым вопросам при общении с собственниками помещений в общедомовых чатах и каналах либо на очной части общих собраний:

- подвалы, подъезды, лестничные клетки, чердаки – это тоже имущество собственников помещений, за которое нужно нести ответственность. Оно принадлежит собственникам в силу закона (статья 36 Жилищного кодекса РФ);

- никто кроме собственников помещений не может принять решение относительно его судьбы, поэтому необходимо, чтобы каждый собственник хотя бы минимально интересовался, чем живет дом, почему нужно решать те или иные вопросы и что, по этому поводу, рекомендует предпринять совет дома;

- не нужно лениться ходить на очную часть собрания собственников, даже заведомо зная, что на нем не будет кворума, ведь только там можно очно пообщаться и уточнить все интересующие вопросы;

- частный дом содержится исключительно на средства собственника. Работы в многоквартирном доме также производятся на деньги жильцов, поэтому в интересах собственников следить за тем, как они расходуются организациями, предоставляющими ЖКХ – услуги и принимать на общем собрании решения о своевременном ремонте, позволяющие минимизировать расходы;

- состояние многоквартирного дома напрямую сказывается на стоимости квартир или офисов в нем, поэтому допуская бесхозяйственное отношение к дому, собственники помещений, день за днем, теряют свои деньги;

- отсутствие своевременного решения о проведении необходимых работ может повлечь за собой для управляющей организации штраф за нарушение лицензионных требований к управлению домом. При этом, вина за эту ситуацию будет лежать на собственниках. В худшем случае управляющая организация постарается найти способ, чтобы компенсировать свои убытки.

- должники в многоквартирном доме – это проблема не только управляющей организации, но и собственников помещений. Некоторые строчки в квитанции, такие как «текущий ремонт», «капитальный ремонт», а также

различные целевые сборы носят накопительный характер. Соответственно, чем больше должников и задолженности, тем дольше придется ждать ремонтных работ или выполнения иных мероприятий, на которые собираются целевые средства. Поэтому должники должны понимать, что они создают трудности не только управляющим и ресурсоснабжающим организациям, но и собственникам.

К собственникам, задолжавшим оплату за жилищно-коммунальные услуги могут применяться различные меры: начисление пени на размер задолженности, приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (чаще всего электроснабжения и канализации) и взыскание долга в порядке судебного приказа или иска. Если должники не хотят столкнуться с такими мерами, то им следует вовремя оплачивать счета.

- управляющие организации гораздо ответственнее относятся к домам, где собственники проявляют хотя бы минимальную активность в решении общедомовых вопросов, которая проявляется, например, в своевременном принятии решений на общих собраниях.

Вышеперечисленные аргументы могут применяться при обсуждении подавляющего большинства вопросов, касающихся содержания и ремонта многоквартирного дома. Но даже самая логичная позиция иногда становится объектом критики. Если ее выражает несколько человек и она не пользуется вниманием у собственников, то достаточно будет просто объяснить, почему замечания несостоятельны и закрыть тему. Однако бывают ситуации, когда точку зрения отличную от той, что занимает совет дома по конкретному вопросу поддерживает значительная группа собственников и в доме начинает назревать раскол. В такой ситуации можно воспользоваться одной из трех стратегий поведения.

### **Вариант 1. Стоять на своем до конца.**

Имеет смысл в том случае, когда вопрос крайне принципиален и совет дома совершенно точно знает, что оппоненты не правы и предлагаемые ими решения будут вредны для дома. К примеру, если противоборствующий «лагерь» откровенно действует в интересах недобросовестных управляющих компаний, «проталкивая» их в дом. В этой ситуации, совет дома может только отстаивать свою позицию и искать аргументы для убеждения собственников. Например, в случае когда новая компания пытается пролезть в дом, можно поискать примеры их недобросовестной деятельности в соседних домах, ознакомиться с репутацией компании, изучить как давно она работает на рынке управления, сколько домов уже содержится в ее лицензии и т.д.

Минусов у категоричного варианта немало. Во-первых, противник тоже может критиковать точку зрения совета дома, и ситуация зайдет в тупик. Во-вторых, даже если совет дома добьется своего, есть шанс, что среди недовольных жильцов сформируется устойчивая оппозиция, которая при каждом случае может выступить против решений.

### **Вариант 2. Уступить противоположной стороне.**

Имеет смысл в том случае, если для совета дома решение не принципиально (например, в какой цвет красить стены подъезда – в синий или в зеленый), гораздо важнее сохранить добрые отношения с жителями. И, конечно, уступить придется, если совет дома не видит поддержки со стороны собственников.

Минусом может стать некоторая потеря авторитета у собственников – но только в том случае, если совет дома настаивал на своей точке зрения достаточно долго, но под напором собственников уступил. Если же, понимая, что в данный момент «выиграть» не удастся, совет дома согласился с жильцами в момент, когда спор еще только зарождался, напротив, он может заслужить репутацию чуткого, прислушивающегося к мнениям жителей органа управления.

### **Вариант 3. Пойти на компромисс.**

Имеет смысл практически во всех случаях – идя на взаимные уступки, противоборствующие стороны в итоге обнаруживают, что существует вариант, удовлетворяющий всех. Более того – люди чувствуют, что их мнение уважают, с ними советуются – это располагает к дальнейшей конструктивной работе.

Правда, чем дольше тянется спор, тем меньше шансов найти компромисс. В данном случае в ход идут уже не факты, а эмоции, которыми трудно управлять с помощью доводов рассудка.

Для того чтобы выработать компромиссный вариант, необходимо подготовиться к переговорам, для чего определиться с рядом важных моментов:

- как воспринимается проблема противной стороной?
- что лежит в основе проблемы, и ее значение для каждой из сторон?
- что скрывается за реакциями противоположной группы собственников в доме?
- соответствует ли поведение каждого из оппонентов сложившейся ситуации?
- на какие уступки я и мои сторонники готовы пойти, чтобы решить проблему?

- от чего мы категорически не намерены отказываться?
- что мы можем дополнительно предложить противоположной стороне для того, чтобы найти компромисс?

- что будет, если мы все-таки не достигнем согласия?

Затем можно перейти к обсуждению компромиссного варианта со всеми участниками.

Необходимо стараться всеми силами разрешить спор. Любой конфликт, если его не «победить», приносит его участникам лишь минусы, а предмет спора зачастую скрывается за нагромождением эмоций.

## **ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА В ПРОЦЕССЕ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

Уровень вовлеченности совета многоквартирного дома в процесс проведения капитального ремонта общего имущества зависит от способа накопления средств на капитальный ремонт, который выбран в доме.

Таких способов существует два:

1. Общий счет регионального оператора;
2. Специальный счет.

Изначально грамотный и активный совет многоквартирного дома должен определиться со способом накопления средств на капитальный ремонт. Для этого необходимо понимать ряд аспектов, связанных с данными способами.

### **Общий счет регионального оператора:**

1. Платят все, а ремонтируются согласно очереди, установленной региональной программой и краткосрочными планами;
2. От собственников требуется минимум активности:

- принять решение на общем собрании о проведении работ при наступлении срока, установленного региональной программой;

- принять решение о выборе уполномоченного представителя собственников на приемку выполненных работ;

- обеспечить участие уполномоченного представителя в приемке выполненных работ;



3. Работы выполняются организацией, отобранной по результатам конкурса.
4. В зависимости от субъекта работы выполняются в рамках утвержденных предельных стоимостей или в соответствии с утвержденными типовыми конструктивными и технологическими решениями.
5. В любое время собственниками может быть принято решение о переходе с общего счета регионального оператора на специальный счет вместе со всеми накопленными по дому денежными средствами. Переход реализуем при условии отсутствия задолженности за выполненные работы перед общим счетом регионального оператора.

### **Специальный счет:**

1. Отдельный счет для конкретного дома. На него собираются средства собственников помещений конкретного дома. Расходятся средства также только на капитальный ремонт данного дома.
2. Владельцем специального счета может быть:
  - управляющая организация,
  - товарищество собственников жилья,
  - жилищный, жилищно-строительный кооператив,
  - региональный оператор.
3. Денежные средства на специальном счете принадлежат собственникам. Банкротство владельца специального счета не влечет за собой потерю денежных средств, они просто будут перенаправлены на другой специальный счет, который откроют собственники или муниципалитет (часть 6 статьи 175 Жилищного кодекса РФ).
4. Сроки проведения работ, установленные региональной программой, можно переносить.
5. Накопление средств на специальном счете потребует от совета многоквартирного дома значительной активности и серьезной работы с собственниками помещений, в том числе по организации и проведению общих собраний.

Деятельность совета многоквартирного дома при накоплении средств на капитальный ремонт на общем счете регионального оператора.

Общий счет регионального оператора – это способ формирования фонда капитального ремонта, который устанавливается для многоквартирных домов по умолчанию, либо на него можно перейти посредством голосования на общем собрании собственников, если ранее в доме был выбран специальный счет.

Дома, которые накапливают средства на капитальный ремонт на общем счете регионального оператора получают ремонты в соответствии со сроками, указанными в региональной программе и краткосрочном плане. В этом случае особой активности от совета многоквартирного дома не требуется. Достаточно помнить про следующие функции.

В соответствии с частью 3 статьи 189 Жилищного кодекса РФ не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, собственникам направляются предложения о:

- сроке начала капитального ремонта;
- необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ;
- их стоимости;
- о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта, в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Указанные предложения может направить:

- лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- региональный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора).

Согласно требованиям части 4 статьи 189 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения предложений, обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании соответствующее решение.

В соответствии с частью 5 статьи 189 Жилищного кодекса РФ в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

- 1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенной

в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 190 настоящего Кодекса;

3) 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.

В случае, если наступил срок проведения работ согласно региональной программе, но собственники не приняли соответствующее решение на общем собрании, работы проводятся автоматически по решению органа местного самоуправления или органа государственной власти если речь идет о городах Москва и Санкт-Петербург.

Таким образом, при накоплении средств на общем счете регионального оператора в функции совета многоквартирного дома входит:

1. Подготовка общего собрания по поступившему предложению о проведении работ по капитальному ремонту, определение лица, участвующего от имени собственников в приемке работ по капитальному ремонту;

2. Участие в приемке работ по капитальному ремонту (в случае если участие в приемке работ возлагается на совет многоквартирного дома, кого-то из его членов или председателя совета многоквартирного дома).

Иной уровень активности потребуется если в доме в качестве способа накопления средств на капитальный ремонт выбран специальный счет.

Деятельность совета многоквартирного дома при накоплении средств на капитальный ремонт на специальном счете.

Специальный счет может быть выбран только решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Перед тем как избрать такой способ накопления средств на капитальный ремонт совет дома и наиболее активные собственники должны проанализировать ряд аспектов.

1. Насколько критично собственников не устраивают сроки проведения работ, установленные региональной программой?

2. Достаточно ли собираемость средств в доме для проведения всех необходимых работ по капитальному ремонту в планируемые сроки?

3. Устраивают ли собственников применяемые региональным оператором для ремонта домов на общем счете технологические решения и/или предельные стоимости работ?

4. Устраивает ли собственников механизм отбора подрядчиков по капитальному ремонту, применяемый для домов на общем счете регионального оператора?

5. Устраивает ли собственников качество работ, выполняемых для домов на общем счете регионального оператора (на примере других домов или ранее проведенных работ в рамках общего счета регионального оператора в своем доме)?

6. Готов ли совет дома решать вопросы, связанные с поиском подрядчиков для проведения работ, согласованием сроков, объемов и стоимости ремонта или имеется лицо, которое готово взять на себя данные функции технического заказчика (возможно, владелец специального счета)?

7. Готов ли совет многоквартирного дома вести плотную информационную работу с собственниками помещений в целях принятия необходимых решений на общем собрании о проведении работ по капитальному ремонту?

Если, проанализировав ситуацию в доме по вышеуказанным пунктам, совет дома приходит к выводу, что специальный счет более предпочтителен как способ накопления средств на капитальный ремонт, то он может инициировать общее собрание собственников по переходу на данный способ формирования фонда капитального ремонта. При этом, на повестку общего собрания потребуется вынести вопросы:

- о выборе специального счета в качестве способа формирования фонда капитального ремонта;
- о выборе владельца специального счета;
- о выборе банка, в котором будет открыт специальный счет;
- о выборе лица, которое будет начислять взносы на капитальный ремонт, печатать и распространять квитанции, вести претензионно-исковую работу с должниками;
- об установлении размера взноса не ниже минимального, принятого в регионе.

При выборе специального счета в качестве способа накопления средств на капитальный ремонт нужно помнить, что работы могут быть проведены только на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Таким решением потребуется утвердить:

- вид работ;
- технического заказчика (кто от имени собственников заключает договор на проведение работ с подрядчиком и совершает необходимые по договору действия);
- подрядчика;
- условия договора о проведении работ по капитальному ремонту;
- срок проведения работ;

- стоимость работ и порядок их финансирования (например, размер аванса, который по закону не может быть более 30%);
- представителя собственников, который будет принимать работы по капремонту от их имени;
- технадзорскую организацию, которая будет профессионально следить за качеством работ.

Совет многоквартирного дома может самостоятельно найти подрядчика, согласовать сроки, стоимость, порядок приемки работ и их оплаты, а может по договоренности поручить эту работу техническому заказчику, роль которого чаще всего на практике выполняет управляющая организация.

### **Важно знать!**

*На специальном счете провести работы ранее сроков, утвержденных региональной программой, можно всегда, а вот для переноса на более позднее время может понадобиться согласование специально комиссией или уполномоченным государственным органом в зависимости от субъекта РФ. Если указанные инстанции не согласуют перенос на более позднее время, работы потребуются выполнить в рамках сроков, установленных региональной программой. В случае отсутствия денежных средств на проведение данных работ, специальный счет подлежит закрытию и дом переходит в общий счет регионального оператора. Поэтому выполнять работы ранее намеченных сроков стоит только будучи уверенными, что к моменту выполнения иных работ в соответствии со сроками региональной программы на специальном счете хватит средств для их финансирования либо их совершенно точно можно будет перенести на более позднее время.*

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете требует от совета многоквартирного дома большей активности и внимательности. Для успешного проведения работ, достижения наилучшего состояния многоквартирного дома, формирования положительной репутации деятельности совета дома его постоянными функциями должны стать:

1. Мониторинг региональной программы капитального ремонта и краткосрочных планов, поскольку данные документы периодически актуализируются и сроки выполнения работ в них могут меняться;

2. Участие в осмотрах общего имущества, проводимых управляющей организацией либо ознакомление с актами осмотра, проведение встреч с инженером или руководством управляющей организации с целью уточнения перечня первоочередных работ по капитальному ремонту;

3. Анализ финансовой возможности проведения первоочередных работ по капитальному ремонту в доме и остальных работ, утвержденных сроками региональной программы.

4. В процессе проведения работ доведение до жителей многоквартирного дома информации:

- об ответственных лицах при проведении работ;
- запланированных видах работ;
- графике их производства;
- времени и месте приема населения;
- контактах заказчика, подрядчика, проектной организации.

5. Контроль состояния информационного стенда, размещаемого в доме в период выполнения работ и содержащего вышеуказанную информацию.

6. Помощь в проведении работ в жилых помещениях: уведомление собственников, оказание содействия в обеспечении доступа, информирование собственников о возможности согласования иных даты и времени проведения работ в жилом помещении, ознакомление собственников с порядком согласования проведения работ в иные дату и время, подписание актов недопуска. Уведомление может производиться в чате или канале дома, путем размещения объявлений.

7. Общий контроль этапов выполнения работ по капитальному ремонту: проверка выполняемых работ, применяемых материалов на соответствие условиям договора, а при наличии и проектной документации, контроль ведения документации, оформляющей проведение этапов работ.

8. Помощь собственникам в возмещении ущерба, причиненного в ходе проведения работ в жилых помещениях, например при замене стояков водоснабжения: участие в составлении актов, фиксирующих ущерб в случае возникновения аварийных ситуаций.

9. Контроль соблюдения гарантийных обязательств лицами, выполнившими работы по капитальному ремонту. Проведение сезонных осмотров с учетом особого внимания к конструктивным элементам, в отношении которых был проведен капитальный ремонт.



