



Программа развития  
Организации Объединенных Наций -  
Правительство Республики Казахстан



Полноправные люди.  
Устойчивые страны.



Полноправные люди.  
Устойчивые страны.

*ПРООН сотрудничает с представителями всех слоев общества, оказывая помощь в государственном строительстве стран, с тем, чтобы они могли противостоять кризису, поощряя и поддерживая рост, ведущий к улучшению качества жизни каждого человека. Работая на местах в 177 странах и территориях, мы предлагаем глобальное видение и локальные решения, содействующие более полноправной жизни людей и повышающие жизнестойкость государств.*



Kingdom of the Netherlands



*Издано Фондом «Десента» при финансовой поддержке  
Посольства Нидерландов в Казахстане.*



# НАСТОЛЬНАЯ КНИГА ДЛЯ СОБСТВЕННИКА

квартиры или помещения  
в жилом многоквартирном доме

Павлодар, 2019

### *Дорогой читатель!*

Если ты являешься собственником квартиры или нежилого помещения в жилом многоквартирном доме, то это книга – для тебя.

Материал этой книги позволит тебе ориентироваться в таком сложном, но важном для тебя вопросе, как управление, содержание и эксплуатация общего имущества в твоём многоквартирном доме (МЖД).

Приобретая или получив квартиру/помещение в МЖД, ты имеешь не только индивидуальную собственность (как раз эту квартиру или помещение), но и часть общей собственности, которую ты вместе с другими собственниками обязан содержать и эксплуатировать.

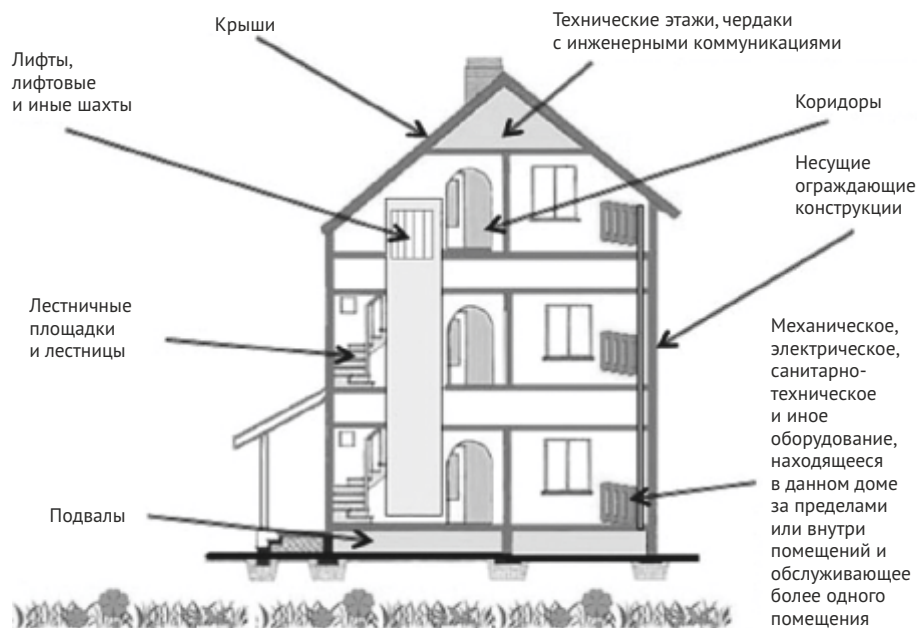
В последнее время в СМИ и обществе – очень много негативной информации на эту тему. Постараемся тебе просто и понятно рассказать, что тебе делать при управлении и содержании многоквартирным жилым домом, в котором ты являешься собственником.



## Что такое общее имущество в многоквартирном жилом доме?

**ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО** – части многоквартирного жилого дома: подъезды, лестницы, лифты, крыши, чердаки, подвалы, внеквартирные либо общедомовые инженерные системы и оборудование, абонентские почтовые ящики, земельный участок, включая элементы благоустройства и другое имущество общего пользования, *кроме помещений, находящихся в индивидуальной (раздельной) собственности.*

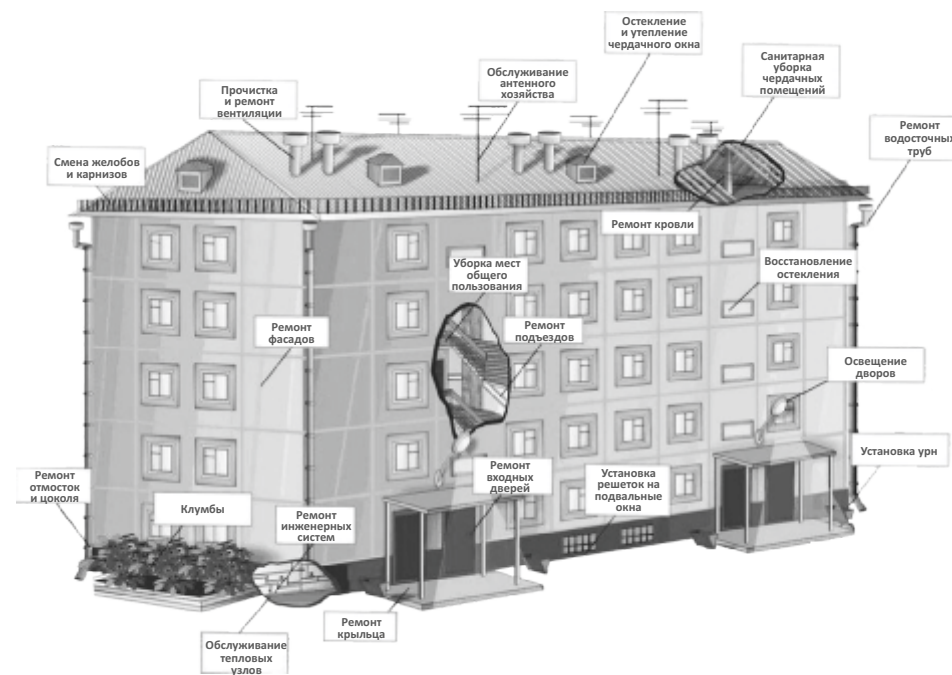
### Состав общего имущества в доме



**ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК С ЭЛЕМЕНТАМИ ОЗЕЛЕНЕНИЯ И БЛАГОУСТРОЙСТВА**

## Зачем содержать и эксплуатировать общее имущество?

Комфортность проживания в отдельно взятой квартире МЖД тесно взаимосвязана с состоянием общего имущества многоквартирного жилого дома (подъезды, лестницы, лифты, благоустроенная придомовая территория и т.д.). Если общее имущество содержится как надо, эксплуатируется правильно, то и в квартирах собственников будет комфортно и удобно проживать.



Содержание и эксплуатация общего имущества в МЖД – это совокупность организационных и технических мероприятий, которые нужны для обеспечения выполнения этим имуществом необходимых функций и назначений (например, подачи воды, тепла и электричества в наши квартиры, защита от неблагоприятных погодных явлений и пр.).

## Что такое управление общим имуществом и нужно ли оно?

*В общем виде управление общим имуществом – это деятельность, которая осуществляется с целью обеспечения эксплуатации общего имущества многоквартирного жилого дома и реализации собственниками их прав по использованию этого имущества.*

Собственники квартир и помещений имеют исключительное право управлять этим имуществом сами.

Управление при этом делится на две составляющие:

Управление как принятие решений и управление как процесс организации этих решений.

Например, чтобы сделать ремонт в подъезде МЖД, нужно принять решение, чтобы его сделать (обычно это происходит на собрании собственников). Но, чтобы принять и реализовать это решение, нужно организовать этот процесс – процесс по подготовке решения, процесс по исполнению и процесс по контролю исполнения этого решения.

Кто будет организовывать эти все процессы?



## Способы управления общим имуществом

*Есть несколько способов управления общим имуществом:*

**Первый** – непосредственно управление участниками совместного домовладения (обычно – это небольшие дома, до 20 квартир), это дома обычно с небольшими и несложными инженерными системами и малым объемом работ по эксплуатации. В этом случае сами собственники смогут организовать весь процесс, как принятия самих решений, так и их исполнения. При этом они также могут заказать на рынке выполнить те или иные виды ремонтных или эксплуатационных (периодических) работ специализированным компаниям – например, по ремонту/обслуживанию систем отопления, водоснабжения и пр.

**Второй способ** – это управление на основе создания какой-либо общественной организации (например, КСК или иного общественного объединения, не запрещенного законодательством). В этом случае выбирается инициативная группа из числа собственников, которая будет организовывать процессы принятия решений на собраниях собственников и следить за их исполнением (т.е. осуществлять текущий менеджмент деятельности по этому жилому дому, т.к. сами непосредственно собственники квартир, кто приняли эти решения, по всей вероятности сами не смогут заниматься этой каждодневной работой, они имеют свои семьи, работу и пр. При этом также для непосредственного исполнения решений собственников, например, ремонта и обслуживания кровли дома, может быть привлечена специальная сервисная компания, работающая на рынке.

Есть еще один, **третий способ**, когда из числа собственников квартир и помещений не находятся инициативные люди, способные организовать все необходимые работы, а инженерные системы таких зданий обычно являются сложными (новые дома), то принимается решение пригласить специальную профессиональную управляющую компанию, которая будет

по договору заниматься всеми работами в доме. При этом **ВАЖНО** – все права по принятию решений все равно и в этом случае остаются исключительно за собственниками квартир и помещений. Нанятая управляющая компания лишь организует процессы: подготовки решений, принятия решений на собраниях собственников, исполнения этих решений и контроля за их реализацией, а также отчитывается на общем собрании по выполненным работам.

## Как выбрать способ управления общим имуществом?

Какой способ управления выбрать – решать самим собственникам. Обычно при выборе нужно принять во внимание плюсы и минусы различных принятых решений (см. ниже).

Форма управления	Плюсы	Минусы
1. Управляем сами, не создаем никакого юридического лица (небольшие дома с несложными инженерными системами)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Высокая прозрачность,</li> <li>- Все собственники знают друг друга в лицо,</li> <li>- Каждый сосед доверяет другому соседу,</li> <li>- Нет дополнительных затрат на управление домом.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Часто нужно находить время, чтобы участвовать в собраниях и принимать решения,</li> <li>- Нужно самим собственникам организовывать выполнение решений (искать компании на рынке, следить за качеством работ и пр.)</li> <li>- Нередко часть работ по обслуживанию общего имущества выполняется самими собственниками (например, уборка подъездов). Вы готовы к этому?</li> </ul>
2. Управляем через созданную общественную организацию	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Такая организация создана самими собственниками, а ее руководитель (или правление) выбран из числа самих собственников, а значит ее интересы совпадают с интересами самих собственников.</li> <li>- Оплата за управление будет, но ее размер собственники будут стараться минимизировать.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- В доме может быть не найден человек, способный взяться за управление домом, или его квалификация будет низкой (нет навыков менеджмента, технических знаний и пр.).</li> <li>- Согласится ли он работать за низкую заработную плату. Ведь собственники будут стараться минимизировать ее размер (расходы на управление).</li> </ul>

3. Управляем через нанятую профессиональную управляющую компанию или наемного управляющего
- Нанятая организация специально обучена основам управления МЖД, специалисты имеют соответствующую квалификацию.
  - Собственникам не нужно отвлекаться на процессы организации управления домом, хотя функция принятия решений остается исключительно у собственников.
  - Расходы на управление могут быть выше, чем в первом и втором случаях.

## Процесс принятия решений собственниками

- Все решения по управлению, содержанию и эксплуатации общего имущества принимаются собственниками квартир и помещений на общих собраниях. Решение собрания собственников помещений (квартир) оформляется протоколом.
- По существующему на конец декабря 2018 года Закону «О жилищных отношениях» собрание собственников помещений (квартир) правомочно при наличии не менее двух третей от общего числа собственников помещений (квартир).
- Собрание проводится по инициативе органа управления объектом кондоминиума, а также по требованию не менее десятой части собственников помещений (квартир). Местные исполнительные органы вправе инициировать проведение собрания собственников помещений (квартир) с решением вопроса о выборе или найме управляющего жилым домом (менеджера) либо юридического лица для управления объектом кондоминиума.
- Инициаторы собрания собственников помещений (квартир) уведомляют не менее чем за десять дней всех собственников помещений (квартир) о дате, месте и повестке предстоящего собрания.
- Собственники помещений (квартир) до проведения собрания имеют право ознакомиться у его инициаторов с материалами, необходимыми для принятия решений.

- Каждый собственник помещения (квартиры) при голосовании имеет один голос. Если собственнику помещения (квартиры) принадлежит несколько помещений (квартир), он имеет соответствующее количество голосов. Для ведения собрания избираются председатель и секретарь.
- Решение собрания принимается большинством голосов от общего числа собственников помещений (квартир), непосредственно принимавших участие в собрании либо проголосовавших с использованием электронной цифровой подписи.

В случае, когда не менее одной пятой части голосов от общего числа собственников помещений (квартир) объекта кондоминиума проголосовали против предложенного решения по вопросам:

- утверждения размеров взносов на управление и содержание общего имущества объекта кондоминиума;
- связанным с принятием решения о проведении капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума и (или) определением суммы ежемесячных взносов на накопление денег на сберегательном счете;
- расходования денег, накопленных на сберегательном счете;
- выбора и (или) отказа от услуг субъекта сервисной деятельности;
- утверждения сметы расходов на проведение капитального ремонта общего имущества объекта кондоминиума;

то решение считается непринятым и требует повторного рассмотрения на общем собрании. При повторном рассмотрении для принятия решения по данному вопросу необходимо согласие не менее двух третей от общего числа собственников помещений (квартир) объекта кондоминиума.

В случае отсутствия кворума голосование проводится путем письменного опроса.

## Как сделать собрание собственников эффективным?

### НЕСКОЛЬКО СОВЕТОВ ПРАКТИКОВ

#### Главный совет:

В практике управления МЖД часто задают два вопроса, первый из которых – от жильцов: как снять председателя, который ничего не делает. А второй – от председателей: как сделать хоть что-нибудь, потому что «они» (жильцы) ничего не хотят. По мнению практиков, добившихся успеха, – необходимо создавать площадку, где эти две стороны могут услышать друг друга. Именно **собрание** может стать такой площадкой.

Следующие советы помогут провести собрание более эффективно:

#### 1 Инициативная группа

Идеально, когда в такую группу входят представители от каждого подъезда. Ведь активистам не раз придется обходить квартиры, и лучше, когда это будут делать соседи, которым всегда откроют дверь.

#### 2 Списки собственников помещений

Это список всех собственников с указанием их долей в кондоминиуме (доли – желательно). Нужно также собрать контакты жильцов. Хорошо бы, чтобы эта информация была не только в КСК, например, а и у инициативной группы (например, Совета жильцов или у старшего по подъезду).

#### 3 Сообщение о проведении собрания

Здесь важно не только указать всю нужную информацию (инициатор, повестка, дата, время и место), но и строго соблюсти сроки – не позднее, чем за 10 дней до начала собрания. Лучше за 12 дней разнести сообщения о проведении собрания и материалы для просмотра, которые будут обсуждаться. Можно вручить лично каждому собственнику под его роспись.

#### 4 Заполняем бланк решения

Если ты не относишься к активистам, но принимаешь участие в голосовании, отнесись к этому внимательно. Нужно вписать в бланк решения собрания все свои данные. Если ты голосуешь по доверенности, приложи ее копию.

#### 5 Как сформулировать вопрос

Очень важно правильно сформулировать вопросы в бланке решения собственника. Первыми должны идти процедурные вопросы – избрание председателя собрания, счетной комиссии и т.п. Затем – главные вопросы, по существу. Они должны быть сформулированы четко, так, чтобы на них можно было ответить только: «за», «против» или «воздержался».

## Какие работы нужно выполнять, эксплуатируя общее имущество?

Существуют специальные требования к техническому и санитарно-эпидемиологическому состоянию общего имущества, в соответствии с которыми оно должно содержаться.

По этим требованиям любой жилой дом должен быть надежным и безопасным для жизни и здоровья жильцов. Жилые и нежилые помещения, а также помещения общего пользования и земельный участок должны быть доступными для пользования. Все инженерные коммуникации, коллективные приборы учета и т.д. должны исправно работать. Кроме того, содержание общего имущества в многоквартирном доме должно обеспечивать поддержание архитектурного облика здания.

**Итак, обычно минимальный перечень работ, которые входят в понятие «содержание общего имущества», выглядит таким образом:**

Осмотр общего имущества, включая ограждающие конструкции (цоколь, стены, кровля и пр.), а также внутридомовые системы холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения.

Подготовка к осенне-зимнему периоду работы систем отопления, горячего водоснабжения и пр.

Поддержание температуры, освещенности и влажности в подъездах, на лестничных клетках и т.д. в соответствии с нормой.

Уборка подъездов и придомовой территории.

Дезинфекция и дератизация мест общего пользования.

Уход за деревьями, клумбами, кустарниками во дворе.

*Примечание: Осмотры общего имущества – важная часть содержания домов. Их проводят собственники помещений и представители управляющих компаний или КСК, которые могут выявить возможные несоответствия, угрожающие жизни и здоровью жителей. Советуем активно включаться собственников квартир в процесс осмотра. На следующей странице ты найдешь Памятку по алгоритму действия проведения технического осмотра общего имущества в жилом доме. Ознакомься с ней!*

*Следует учесть, что все эти работы кто-то должен организовать, а затем проверить (заключить договоры, купить запасные части, подписать акты выполненных работ и пр.). А значит есть еще расходы по управлению домом – оплата труда для руководителя, а также бухгалтера и др. сотрудников, расходы на офис, банковские расходы и пр.*

ПРООН подготовила серию материалов для собственников квартир и помещений, а также органов управления объектами кондоминиума с рекомендациями по наиболее лучшим практикам управления и содержания многоквартирных жилых домов исходя из положительного странового опыта и апробированных решений на пилотных объектах в рамках реализации проекта ПРООН и Правительства РК «Совершенствование системы жилищных отношений для повышения инвестиционной привлекательности и развития малого и среднего бизнеса в сфере ЖК»

Программа развития ООН в Казахстане и Правительство РК  
Компонент: «Пилотирование принципов и условий для участия собственника в эффективном управлении многоквартирными жилыми домами»

**ПАМЯТКА**  
по Алгоритму действий проведения технического осмотра общего имущества объекта кондоминиума многоквартирного жилого дома с участием собственников квартир и помещений для определения требуемого объема ремонтных работ

**Что такое общее имущество в многоквартирном жилом доме?**  
Это различные составляющие жилого дома (подъезды, лестницы, лифты, крыши, чердаки, подвалы, инженерные системы и пр.), находящиеся вне квартир

**Для чего нужно осматривать общее имущество?**  
Для своевременного проведения ремонтных работ, обеспечения безопасности проживания и предоставления жилищно-коммунальных услуг надлежащего качества

**Зачем нужно участвовать собственникам в осмотре общего имущества?**  
Общее имущество в многоквартирном жилом доме принадлежит всем собственникам, они солидарно отвечают за его состояние. Участие собственников в осмотре (инвентаризации) общего имущества повышает доверие к органу управления объектом кондоминиума (КСК, управляющей компании и пр.) и позволяет повысить прозрачность управления и содержания многоквартирных жилых домов.

**Утверждение состава Комиссии по осмотру общего имущества**

В комиссии рекомендуется участие следующих лиц:

- Представитель от Управления жилищной инспекции города (по согласованию).
- Собственники квартир и помещений/Члены Совета жильцов дома (при наличии Совета).
- Инженер-строитель от сервисной компании/КСК.
- Независимые эксперты (инженер и другие привлеченные лица) – по согласованию.

**1 шаг**

**Проведение осмотра общего имущества**

Примечание: по адресу <http://sustainable.eep.kz/pilot-projects/housing/> можно скачать рекомендуемый формат акта общего осмотра здания и заполнить его во время проведения осмотра образованной комиссией.

**2 шаг**

**Подписание Акта общего осмотра здания**

Подписание Акта общего осмотра здания (подписывается членами комиссии).

**3 шаг**

**Подготовка рекомендаций членами комиссии о необходимых работах по проведению ремонтов общего имущества в МКД**

Исходя из результатов общего осмотра здания рекомендуется выработать список действий, которые должны быть предприняты, чтобы провести ремонты общего имущества. Комиссия коллегиально принимает решение, что нужно сделать и в какой последовательности. Все эти рекомендации выносятся на рассмотрение общего собрания собственников при выполнении следующего шага.

**4 шаг**

**Организация и проведение собрания собственников квартир для согласования осуществления ремонтных работ, предложенных Членами комиссии**

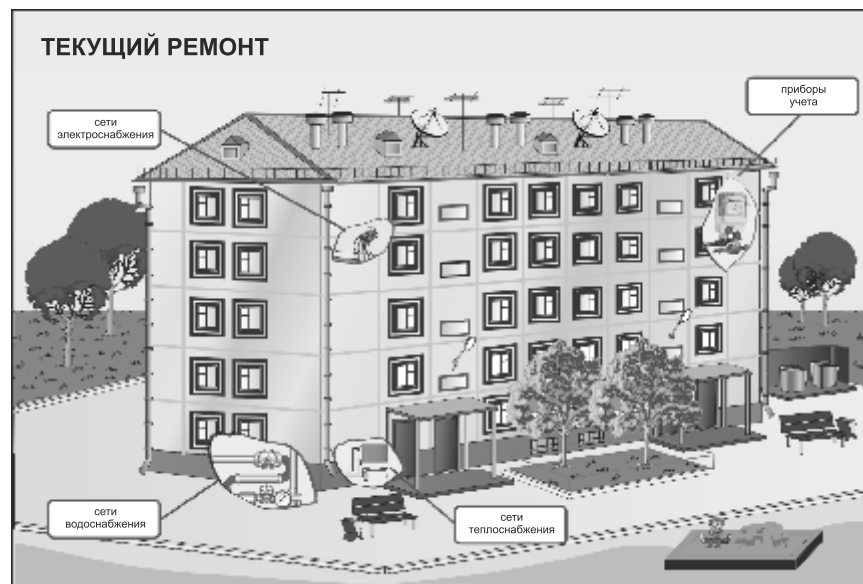
Рекомендуется, чтобы на собрании выступили члены комиссии и поделились своими впечатлениями от проведения осмотра здания. Хорошо, если бы были представлены фотографии и видео. Решение по проведению ремонтов считается принятым, если за него проголосовали не менее 2/3 собственников. На этом же собрании необходимо определить порядок организации и проведения обозначенных ремонтов.

Примечание: рекомендации по определению порядка проведения ремонтов в МКД – см. в отдельных Памятках.

**5 шаг**

## Ремонты общего имущества

Раньше многоквартирные дома не являлись собственностью жильцов. Квартиры им давало либо государство, либо предприятия, которые строили дома для своих сотрудников. Соответственно и ремонт был обязанностью государства или предприятий. Сейчас квартиры в большинстве случаев принадлежат собственникам, а значит ремонты общего имущества в них собственники должны выполнять за свой счет. Что же такое ремонт общего имущества и что входит в него?



**Текущий ремонт здания** – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановление работоспособности) элементов здания и поддержания его эксплуатационных показателей.

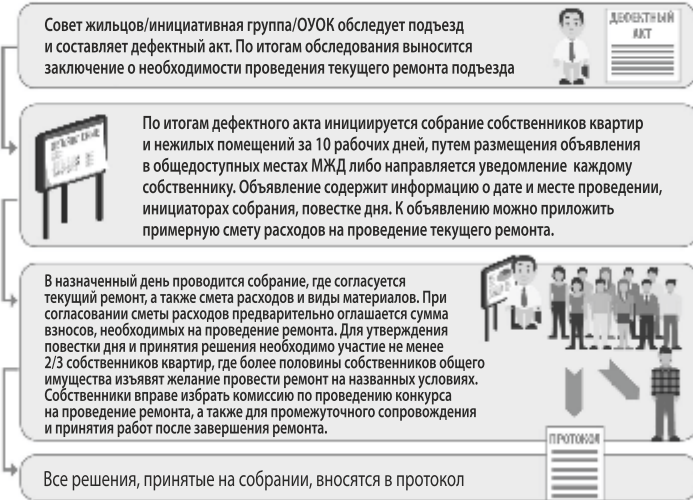


**Капитальный ремонт здания** – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменениями основных технико-экономических показателей здания, с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования.

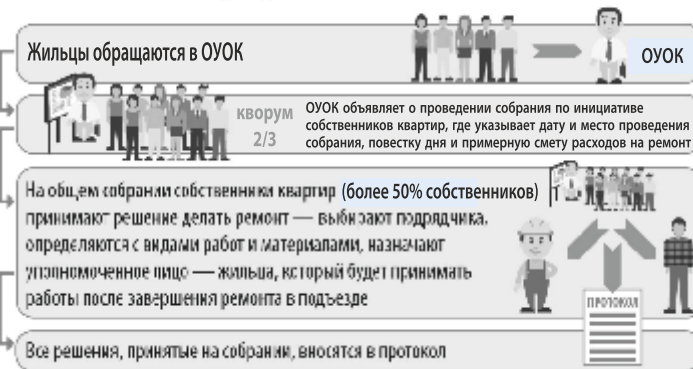


## Пример: кто и как ремонтирует подъезд?

### 1 ПО НЕОБХОДИМОСТИ (основание — подъезд находится в неудовлетворительном состоянии)



### 2 ПО ЖЕЛАНИЮ ЖИЛЬЦОВ (состояние подъезда не имеет значения)



**Перечень работ в подъезде, которые оплачивают собственники квартир:**

- 1 покраска шпона, саргетов, мебели, дверей, ставней и уличных стен;
- 2 восстановление штукатурки и облицовки стен и потолков в том числе и подвесных;
- 3 выравнивание стен и потолков;
- 4 монтаж сантехники и устройство сантехнических устройств;
- 5 замена выключ., трещин в шпале стоек, бетонных полов;
- 6 работы по ремонту, замене паркетных полов без массивной конструкции;
- 7 работы по ремонту, замене отдельных элементов водоотвода, установка трапосборной для предотвращения затопления помещений;
- 8 отделочные работы (в том числе в красоч. стн., потолках, оконных и дверных заполнениях, переоборудов., а также типовых работах, такие как: муралы, проводки, почтовые ящики, терки, зашпатель, парки, поручни) в подъездах;
- 9 замена лифтов, домофонов;
- 10 окраска дверей шахты и кабины лифта, купе кабины лифта.

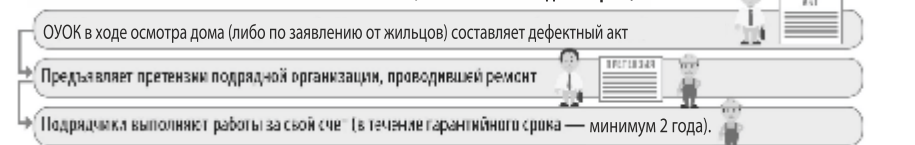
**ВАЖНО!**  
Коммунальные службы производят ремонт сетей только в пределах границ своей ответственности, к ним относятся межквартирные сети и коммуникации. Все коммуникации внутри многоквартирного дома оплачиваются собственниками квартир.

### 3 ВНЕПЛАНОВЫЙ (устраняет аварийные ситуации)



\* После вандальных разрушений имеется риск безопасности граждан при пользовании подъездом, поэтому необходим немедленный восстановительный ремонт, нет времени проводить общее собрание на общих условиях (за 10 дней информировать о нем и пр.). Хорошая практика – иметь фонд аварийных ремонтов, который позволяет быстро провести ремонтные работы и параллельно заняться поиском виновного, с которого затем будет истребован ущерб.

### ДЛЯ УСТРАНЕНИЯ НЕДОЧЕТОВ, ВЫЗВАННЫХ НЕКАЧЕСТВЕННЫМИ РАБОТАМИ РАНЕЕ ВЫПОЛНЕННЫХ РЕМОНТОВ В ТЕЧЕНИЕ ГАРАНТИЙНОГО СРОКА (в соответствии с договором)



**ВАЖНО!** После ремонта за сохранность и эксплуатацию подъезда несут ответственность участники совместного домовладения, то есть все собственники квартир. Все, что испорчено (даже то, что отремонтировалось за счет бюджета, например, окна или поручни лестниц), оплачивается совладельцами многоквартирного жилого дома, если не удастся установить нарушителя. Вандальные действия в подъезде – административное правонарушение, за которое полагается штраф.

Собственникам совместно настоятельно предлагается бережно относиться и следить за общим имуществом, в частности, подъездами, которыми мы пользуемся каждый день. Нужно стремиться предотвращать вандальные правонарушения и быть бдительными, ведь в конечном счете за все платят собственники общего имущества.

### **Пример из практики (Астана): как можно организовать ремонт кровли?**

**Примечание:** Приведенный ниже пример – всего лишь один из вариантов организации ремонта. В примере показано, как можно организовать ремонт мягкой кровли в доме, где имеется один подъезд, а сам дом обслуживает наемная управляющая компания, при этом соблюсти интересы и мнение собственников квартир.

1. Собрание собственников выбирает инициативную группу не менее трех человек из числа собственников квартир. Это же собрание наделяет полномочиями эту группу (например, произвести осмотр кровли вместе с управляющей компанией, составить дефектный акт, произвести фото и видеосъемку и пр.), а также определяет порядок сбора будущих средств на ремонт кровли (порядок, размер, периодичность и пр.). Это же собрание определяет поручения для управляющей компании по взаимодействию с избранной инициативной группой (кто за что отвечает: например, кто формирует смету расходов, кто ее утверждает, кто запрашивает ценовые предложения, кто их рассматривает, кто выбирает подрядчика, кто принимает работу и пр.). Примечание: собрание правомочно решить, на каком этапе имеет смысл еще раз собраться всем собственникам или доверить все действия выбранной инициативной группе. Результат: собрание проведено, протокол составлен.
2. Инициативная группа посещает при участии управляющей компании кровлю над домом, осматривает, составляет акт, подписывает акт всеми членами инициативной группы. Составленный акт в оригинале передается в управляющую компанию, копия акта передается также старшему по подъезду (при наличии) или хранится у одного из членов инициативной группы. Результат: Кровля осмотрена. Акт составлен.
3. Управляющая компания, если это определено на собрании (см. пункт 1) совместно с членами инициативной группы составляет смету расходов на ремонт кровли для устранения дефектов, отмеченных в дефектном акте. Цены при составлении сметы формируются на основе оценки действующих на рынке цен на материалы и работы (чтобы объективно составить смету можно, например, ознакомиться с прайсами цен на материалы, предлагаемые в магазинах и на рынках стройматериалов). Составленная таким образом смета определяет ожидаемую стоимость будущего ремонта кровли. Примеры смет можно найти в интернете. Примечание: управляющая компания и члены инициативной группы во избежание ценового сговора предпринимают все от них зависящее, чтобы итоговая сумма сметы не стала известна третьей стороне (особенно потенциальным подрядчикам). Для этого каждый член инициативной группы подписывает декларацию о неразглашении информации. Со сметой беспрепятственно и в любое время могут ознакомиться собственники квартир и помещений подъезда. Для этого они могут обратиться в управляющую компанию

и также должны подписать декларацию о неразглашении информации. Составленная смета хранится в управляющей компании. Примечание: на рынке есть компании, которые могут платно составить смету расходов с использованием специальных программных продуктов. Инициативная группа должна решить, привлекать ли на платной основе такие компании к составлению сметы или составить ее самим. Результат: оценочная смета для проведения ремонта составлена.

4. Управляющая компания, если это определено протоколом собрания (см. пункт 1), организует запрос коммерческих предложений от компаний, работающих на рынке с предложением предоставить коммерческое предложение на выполнение работ по ремонту кровли. Необходимо иметь, как правило, не менее трех коммерческих предложений. Члены инициативной группы также вправе заниматься сбором коммерческих предложений, но помнить о неразглашении информации касательно расчётной работ, определенной в смете. Результат: коммерческие предложения на ремонт кровли собраны.
5. После поступления в управляющую компанию не менее трех коммерческих предложений от разных компаний, члены инициативной группы и управляющая компания собираются для коллегиального решения по выбору подрядчика (если это определено протоколом проведенного собрания (см. пункт 1). Выбор подрядчика определяется на основе рассмотрения коммерческих предложений и их сравнения с ранее составленной – оценочной сметой (см. пункт 3). Следует также обязательно рассмотреть репутацию компании и ее опыт, если необходимо, запросить отзывы о предыдущих выполненных подобных работах. Выбранная компания уведомляется официально от имени управляющей компании. С ней заключается соответствующий договор. Результат: компания-подрядчик отобрана, контракт заключен.
6. Строительно-монтажные работы по ремонту кровли ведутся выбранной компанией под контролем: а) членов инициативной группы (если определено протоколом собрания), б) представителем управляющей компании. Рекомендуется заполнять акты текущего осмотра (примеры можно найти в интернете), а также делать фото и видео процесса выполнения работ – хорошая практика продемонстрировать их впоследствии на собрании, т.к. не все собственники смогут подняться и осмотреть выполнение работы. Результат: работы по ремонту кровли проведены.
7. Приемка выполненных работ производится членами инициативной группы (если определено протоколом собрания) и представителем управляющей компании. Подписывается акт выполненных работ установленной формы. Результат: акты о выполненных работах по ремонту кровли подписаны.
8. Члены инициативной группы при содействии старшего по подъезду и управляющей компании проводят общее собрание собственников квартир и помещений подъезда и отчитываются о проведенной работе по ремонту кровли. Оформляется протокол собрания. Результат: работа завершена.

### Годовая смета расходов на содержание и эксплуатацию общего имущества в МЖД

**Смета** – это простейшая форма финансового плана и является расчетом предстоящих доходов (сборов) и расходов на осуществление его деятельности. Смета разрабатывается на предстоящий финансовый год и принимается на общем собрании собственников в начале года. Как правило, экономисты владеют всеми необходимыми знаниями, чтобы составить такую смету, зная цены на рынке за те или иные виды работ, материалов и пр., а также специфику конкретного многоквартирного дома, для которого составляется смета.

Далее ниже приводится пример из практики (г. Астана), где уже более 10 лет собственники квартир (инициативная группа) принимают участие в разработке такой сметы совместно с управляющей компанией (управляющая компания создана самими собственниками и управляет только одним этим домом). Эта совместная деятельность приносит плоды – повышается прозрачность и доверие между собственниками и управляющей компанией.

Смета доходов (сборов) и расходов составляется на текущий год с разбивкой по кварталам. Таблица составляется в EXCEL.

**В доходной части сметы** отдельными строками отражаются эксплуатационные сборы (доходы) от:

- собственников квартир, по утвержденному тарифу на общем собрании собственников;
- арендаторов подвальных и цокольных помещений (ожидаемые на предстоящий год);
- сборы в накопительный фонд на капитальный ремонт МЖД в размере, утвержденном законодательством РК или определяемом собственниками иным образом;
- целевые сборы для текущих и/или непредвиденных ремонтов МЖД («аварийная касса»).

**В расходной части сметы** отражаются все ожидаемые расходы по содержанию и управлению МЖД, а именно:

Расходы на управление (содержание персонала управляющей компании):

- оплата труда работников УК, находящихся в штатном расписании управляющей компании с отчислениями (п/н+отчисления в пенсионный фонд), отпускные и замещение;
- соцотчисления 5%, медстрахование 1%.

Административные и накладные расходы:

- охрана офиса;
- услуги связи;
- услуги ЕРЦ (ИВЦ);
- услуги банка;
- расходы на проезд (по производственным вопросам);
- услуги транспорта;
- приобретение канцтоваров.

Содержание общего имущества дома:

- оплата труда работников, непосредственно занятых обслуживанием дома по штатному расписанию (дворник, электрик, сантехник и т.д.) с отчислениями (п/н+ отчисления в пенс. фонд);
- соцотчисления 5%, медстрахование 1%
- электроэнергия (освещение мест общего пользования);
- вода и канализация (общие нужды и обслуживание колодцев);
- обслуживание теплосчетчиков;
- услуги службы дезинсекции и дератизации;
- материалы (запчасти к тепловым пунктам и прочие материалы);
- сезонная промывка и опрессовка системы теплоснабжения дома (подготовка к отопительному сезону);
- клининговые услуги;
- юридические услуги (услуги юриста и нотариуса);
- непредвиденные и прочие расходы (расшифровать);
- расходы на произведенный капитальный ремонт помещений и сетей МЖД.

*В смете на начало года проставляются остатки денежных средств на текущий год. На конец текущего года выводятся остатки денежных средств органа управления объектом кондоминиума (управляющей компании) для осуществления текущей деятельности в следующем году. Отдельно указывается остаток денежных средств на капитальный ремонт и по целевым средствам.*

*Исходя из поступлений и затрат, выводится тариф для собственников (автоматически в программе Excel).*

## Энергоэффективная эксплуатация общего имущества



Потери из-за неутеплённых окон и дверей  
**14%**

Потери через стены  
**22%**

Потери через потолки, полы и перекрытия  
**8%**

Потери из-за неплотно закрытых дверей и окон (инfiltrация), а также через вентиляцию  
**56%**



По данным анализа теплотерь зданий, построенных в бывшем СССР



Поскольку затраты на отопление составляют 40% и выше от общих расходов населения на жилищно-коммунальные услуги, напрашивается вывод, что экономия тепловой энергии является приоритетом перед экономией других видов энергоресурсов. Теплосбережение в квартирах остается приоритетом для многих собственников, так как мероприятия по утеплению квартир позволяют компенсировать потери через ограждающие конструкции здания («не дать уйти уже оплаченному теплу и не дать себе замерзнуть») и избежать дополнительных трат электроэнергии и газа для нагревания воздуха в квартире до комфортной температуры.

Для устранения теплотерь в жилом доме необходимо провести его ремонт с энергосбережением. Также при проведении ремонта в доме можно заменить все лампы освещения в подъездах, на придомовой территории и в цокольных этажах (дежурное освещение), в лифтах на современные LED-лампы. Это позволит сократить расход электроэнергии и сэкономить расходы собственников на общедомовые нужды (ОДН). Собственники квартир дома должны быть согласны на проведение ремонта дома с энергосберегающими мероприятиями!!!

## Как сберечь деньги на потреблении энергии и воды?

В 2011 году Правительством РК принята программа модернизации жилищно-коммунального хозяйства. Ее цель – обеспечить комфортные условия проживания населения и улучшить состояние коммунальной инфраструктуры. Одной из задач программы является модернизация коммунальной инфраструктуры за счёт проведения текущих и капитальных ремонтов жилых домов.

**ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЗДАНИЯ** – комплекс мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановление работоспособности) здания.

**КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЗДАНИЯ** – комплекс мероприятий по устранению физического и морального износа здания.

Необходимо отметить, что срок проведения текущего ремонта минимальный. Основной упор необходимо уделить замене инженерных сетей, а также использовать элементы энергосбережения здания:

- в электроснабжении: замена проводки и кабелей сечением, предусматривающим фактическое потребление жителями электроэнергии;
- в теплоснабжении: покрытие современными изоляционными материалами отводящих и подводящих труб теплоснабжения;
- в водоснабжении: планируется индивидуальный подход при замене выпусков канализации к каждому дому в зависимости от грунтовых вод;
- приборы учета устанавливаются с дистанционным снятием показаний и передачей данных.

При производстве работ планируется применять современные технологии и материалы, применяемые для теплоизоляции труб тепло-водо-газоснабжения, способствующими снижению тепловых потерь и промерзанию стен и фасадов.

Капитальный ремонт увеличивает срок проведения ремонта, но приводит к более значимым положительным изменениям.

Необходимо чтобы капитальный ремонт приводил к значительному энергосбережению здания.



## Как сберечь деньги на потреблении энергии и воды?



**БОЛЬШИЕ  
СЧЕТА  
за  
отопление?**

**Не  
отапливайте  
улицу!**



**Приведите  
дом  
в порядок!**



### ВЫГОДЫ ДЛЯ СОБСТВЕННИКА КВАРТИРЫ

#### «Ремонт дома с энергосбережением»

Если в борьбе с повышением цен на отопление собственники квартир бессильны, то привести в порядок свой жилой дом и, тем самым, достичь большего энергосбережения может каждый житель квартир дома. Если при ремонте применять энергосбережение, то можно снизить теплопотребление здания даже до 49%.

Можно провести ремонт дома без энергосбережения и вы будете продолжать отапливать улицу! И никаких выгод вы не получите!

Ремонт жилых домов с элементами энергосбережения обычно включает в себя следующие мероприятия:

- утепление фасада здания,
- утепление труб отопления и горячего водоснабжения в подвале и чердачном помещении,
- утепление чердака,
- установка счётчиков воды в квартирах,
- установка автоматизированного теплового пункта (АТП) в подвале с общедомовым прибором учета,
- установка терморегуляторов на радиаторах отопления в квартирах,
- обеспечение герметичности кровли,
- утепление подъездов, установка доводчика подъездной двери.

## Где взять деньги на ремонт общего имущества?

Капитальный ремонт общего имущества в МЖД – весьма затратное мероприятие. В среднем в Казахстане полный ремонт среднего дома с элементами энергосбережения (5 этажей, панельный, 4 подъезда) обходится по смете от 45 до 80 млн. тенге или при количестве квартир в среднем 80 на одну квартиру приходится от 0,5 до 1 млн. тенге. Для многих собственников – это непосильные деньги. Но выполнять ремонты необходимо, т.к. со временем ухудшается качество инженерных сетей и ограждающих конструкций здания, а значит и ухудшается качество проживания.

Где же взять средства на ремонт общего имущества? Очевидно, что средства можно накопить самим или занять у кого-либо (например, в банке). Можно накопить средства на ремонт, но копить долго и, наверняка, инфляция скажется на сумме накопленных средств с течением времени (от 5-ти и более лет). Во многих странах существуют кредитные программы для собственников жилых домов (ассоциации собственников берут кредиты и выполняют ремонты). В нашей стране пока таких программ кредитования нет, за исключением Программы модернизации ЖКХ, в рамках которой выполнялись ремонты жилых домов. Не все нуждающиеся в ремонте дома были охвачены этой программой и вопрос по ремонтам пока открыт. Ниже приведена информация о двух нестандартных способах получения инвестиций в ремонты общего имущества, которые могут быть применены в условиях Казахстана.

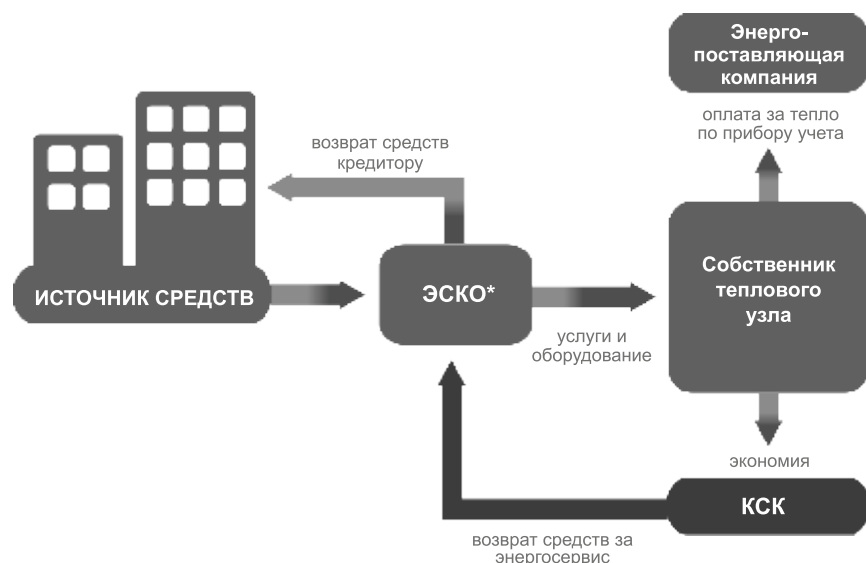


**1 Способ:** Механизм энергосервисного контракта (ЭСКО), который применим к такого вида ремонтам, как ремонт систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, вентиляции. При таких видах контрактов первоначальные инвестиции в ремонт от собственников не требуются. Их вкладывает бизнес-компания (ЭСКО-компания), а собственники рассчитываются с бизнесом в счётной экономии, которая образуется в результате работы энергосберегающего оборудования. При этом ЭСКО-компанией могут выступить и сами собственники, которые, привлекая кредитные средства, рассчитываются с кредитором за счет достигнутой экономии.

**2 Способ:** Доход, который может принести рациональное использование общего имущества, которое может приносить доход собственникам квартир. Получая этот доход, собственники распоряжаются по договоренности и направляют средства на капитальный или текущий ремонты в своем многоквартирном доме.



### Энергосервисная модель для выполнения энергосберегающих ремонтов в МЖД



Эта модель предполагает собой заключение специального энергосервисного контракта между ЭСКО-компанией и с органом управления объектом кондоминиума (КСК или управляющей компанией). Последний должен организовать соответствующую работу с собственниками квартир по разъяснению условий этого договора и по ответственности сторон.

По этому договору: ЭСКО-компания обязуется установить за свои или заемные средства энергосберегающее оборудование в жилой дом, например, автоматизированный тепловой пункт, LED-лампы для освещения подъездов, энергоэффективные насосы и пр. Собственники квартир обязуются рассчитаться с ЭСКО-компанией за определенный оговоренный в договоре срок за счет той экономии, которая образуется в оплате за тепло, воду, электроэнергию от установки энергосберегающего оборудования в доме и по схеме, которая оговорена в этом договоре.

### Общее имущество многоквартирного дома, как источник дохода для проведения ремонтных работ

Общее имущество многоквартирного дома может стать неплохим источником дохода для собственников квартир. Например, за счет цокольных помещений или подвала, сданного в аренду, а также чердачных помещений, ограниченно используемых операторами сотовой связи и кабельного телевидения, фасадов жилых домов, сданных под рекламу (оформленную соответствующим образом разрешениями от местного исполнительного органа), можно оплачивать взносы на капитальный и текущий ремонт этого жилого дома. Такие решения уже не редкость в практике работы многих органов управления объектами кондоминиумов (ОУОК) в Казахстане.

Для того чтобы общее имущество МЖД приносило доход, а собственники не получали бы проблемы и не обостряли взаимоотношения между собой и органом управления, нужно учесть нижеследующие аспекты:

- Решения по этим вопросам принимает исключительно общее собрание собственников квартир и помещений этого жилого дома.
- Собрание может назначить уполномоченное лицо, выступающее от их имени, которым может быть: КСК, Управляющая компания или иная форма управления, которая занимается обслуживанием и эксплуатацией общего имущества.
- Уполномоченным лицом может быть также один из собственников или, к примеру, риелтор.
- Уполномоченному лицу устанавливается задача обеспечить доходность от использования общего имущества.
- Хорошей практикой является принятие на общем собрании четких правил – что допустимо, а что нельзя делать с общим имуществом, чтобы оно приносило доход (например, собственники могут решить, под какие цели разрешается сдавать подвальные помещения дома, определить четкий порядок отчетности, проверки доходности и правила распределения самого дохода).
- Поскольку доходы от использования имущества, которое находится в долевой собственности, распределяются между участниками этой собственности соответственно их долям в общем имуществе, то собрание МЖД должно определить судьбу доходов (например, такие доходы могут быть выплачены наличными, зачтены в счет оплаты содержания общего имущества, потрачены на текущий ремонт, перечислены в счет накоплений на будущий капитальный ремонт и так далее).
- Выбранное уполномоченное лицо, вне зависимости от того, кто оно, должно обеспечить исполнение данного решения.
- Уполномоченное лицо должно находить и предлагать такие условия о передаче объектов имущества в пользование третьим лицам, которые были бы наиболее выгодны собственникам общего имущества.

### Активность собственников в вопросах управления, содержания и эксплуатации общего имущества в МЖД

(вместо заключения)

Благополучие дома и срок его эксплуатации во многом зависят от того, насколько своевременные и эффективные решения по его управлению и содержанию принимают собственники.

Активность собственников в процессе управления и содержания жилого дома – важнейшее условие для благополучия и комфорта в этом доме.

Следующие советы в таблице помогут тебе в вопросах управления и содержания твоего жилого дома:

№	Советы для выполнения	Что это даст тебе?
<b>Общие вопросы управления и содержания – Как только ты приобрел квартиру в МЖД, выясни:</b>		
1	Кто управляет твоим жилым домом, есть ли Совет дома/подъезда или какая-либо инициативная группа или группа в вот-сап?	Поможет понять структуру управления и принятия решений в доме по общему имуществу твоего дома.
2	Есть ли уголок с информацией либо веб-сайт об управлении и содержании твоего дома?	Своевременно получать нужную информацию по управлению и содержанию твоего дома
3	Какие работы выполняются в твоём доме по содержанию общего имущества и за что платят собственники?	Четко понять для себя, что я должен, как собственник, контролировать, оплачивая услуги по содержанию дома.
4	Кому принадлежит двор твоего дома (акимату или он входит в состав общего имущества)?	Понять – от кого нужно требовать надлежащее содержание дворовой территории.
5	Как отчитывается орган управления перед собственниками?	Своевременно принимать участие в собраниях собственников и принимать решения.
6	Имеются ли помещения в общем имуществе, которые могут приносить доход владельцам имущества? Эффективно ли они используются?	Возможность компенсации части расходов на содержание общего имущества за счет дохода от коммерческого использования части общего имущества (аренда, реклама и пр.)
<b>Касательно технических аспектов общего имущества выясни:</b>		
7	Когда производился последний осмотр общего имущества дома, что записано в акте осмотра, имеется ли план по устранению выявленных недостатков?	Это позволит тебе понять, какой ремонт следует ждать в ближайшее время и какие предстоящие расходы тебя ожидают.

8	Установлен ли в доме автоматизированный тепловой узел, прибор учета тепловой энергии?	От этого будут зависеть твои ежемесячные платежи за тепловую энергию.
9	Установлены ли в местах общего пользования современные LED-светильники с датчиками движения/звука?	От этого будут зависеть размеры твоих платежей за энергию, расходуемую на освещение мест общего пользования?
10	Кто оплачивает расходы электроэнергии на общедомовые нужды (ОДН): включены ли они в квитанции за оплату по квартирам, либо они оплачиваются через орган управления?	Часто, если расходы включены в квитанции собственников, никто не может проконтролировать справедливость начислений платежей за ОДН. Если расходы оплачиваются в орган управления, они калькулируются в общей смете расходов за содержание и собственники могут коллективно проследить справедливость начислений, а ОУОК сам заинтересован снижать эти расходы за счет проведения энергосберегающих мероприятий.
11	Кто-нибудь в доме следит и анализирует динамику использования тепловой, электрической энергии и расходов за ОДН?	Если такой человек (энергомеджер) есть, то все собственники получают выгоды от своевременного получения советов и рекомендаций по энергопотреблению, а значит экономии коммунальных платежей.
12	Проверь, имеются ли акты готовности системы отопления к отопительному сезону, подписанные теплоснабжающей организацией?	Это повлияет на качество теплоснабжения в зимний период.
13	Работает ли исправно система регулирования температуры и циркуляции (при наличии) горячей воды в доме?	От этого будет зависеть комфортность потребления горячей воды и снизится риск аварийных ситуаций за счет возможного перегрева (температура горячей воды из крана не должна превышать по норме 55-60 град С).
14	Когда последний раз производили чистку вентиляционных шахт?	От этого будет зависеть твое здоровье и здоровье твоей семьи.
<b>Итоговые вопросы для себя:</b>		
15	Если тебя по большей части все устраивает, готов ли ты быть активным собственником, например, войти в Совет дома или инициативную группу, чтобы улучшать управление и содержание твоего дома?	Быть активным собственником – значит занимать активную гражданскую позицию, знать и уметь работать с твоими соседями, сотрудничать с органом управления объектом кондоминиума для получения совместных благ – комфорта и качества проживания в своем доме.
16	Если тебя почти все или очень многое не устраивает, готов ли ты возглавить управление своим домом, хватит ли у тебя знаний и опыта, поддержат ли тебя другие соседи?	Ликвидировать существующий орган управления – дело не хитрое, но что будет взамен? Будет ли новая система стабильнее и лучше, а главное – готовы ли те, кто берется за дело управления, довести его до конца и получить тот комфорт и качество, которых не было ранее, способны ли вы вместе с единомышленниками на это?

### Использованные источники:

1. Текущий и капитальный ремонт с энергосбережением в жилых домах. ПРООН, 2011.
2. Энергосбережение – альтернатива росту коммунальных платежей (инфляция для собственников). ПРООН, 2011.
3. В.В. Новиков, С.В. Разворотнева, О.Е. Фролова Многоквартирный дом: как эффективно управлять своим домом и решать возникающие проблемы. – М.: Редакция «Российской газеты», 2016. Вып. 10.
4. Материалы проекта «Устойчивое развитие региональных жилищных ассоциаций в Республике Беларусь»
5. Азбука для потребителей услуг ЖКХ. Школа грамотного потребителя. – Москва, 2015.
6. Способы привлечения инвестиций на управление, содержание и ремонты МЖД. Финальный отчет. ПРООН, 2018.
7. Материалы *web-сайтов*:
  - <https://krisha.kz>
  - <http://zhkh.kz>
  - <https://lisa.ru>
  - <https://oec.by>
  - <http://jildom.com>

«Данная публикация подготовлена и издана в рамках реализации совместного проекта ПРООН и Правительства РК «Совершенствование системы жилищных отношений для повышения инвестиционной привлекательности и развития малого и среднего бизнеса в сфере ЖКХ»