АРОКР

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

МАМОНОВА
АННА ИВАНОВНА

Обязанности УО при проведении капитального ремонта в соответствии с ЖК РФ

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

Эксплуатация и содержание МКД в соответствии нормативными правовыми актами РФ

Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491

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

Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290

Перечень работ в отношении всех конструктивов и систем МКД включает:
- проверку технического состояния;
- организацию технического обслуживания и ремонт.

Перечень работ и услуг по содержанию иного общего имущества в МКД включает:
- проверку состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций
и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения МКД.

Постановление Госстроя от 27.09.2003 № 170

Техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя:
- управление жилищным фондом;
- организацию эксплуатации;
- взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- текущий ремонт;
- капитальный ремонт;
- санитарное содержание.

ВДГО и ВКГО

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

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

ЛИФТЫ

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

Организация безопасного использования и содержания лифтового оборудования обеспечивается владельцем объекта

для МКД – это организации, осуществляющие управление МКД

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

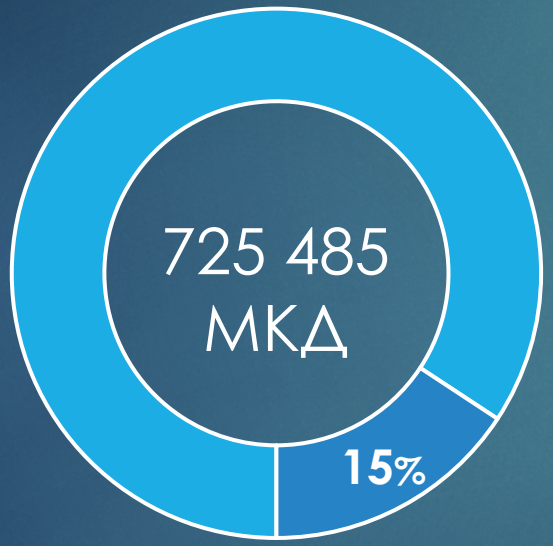
Текущая ситуация

15 % МКД на спецсчетах
23,32% площадь МКД на спецсчетах

Размер накоплений
1 МКД на спецсчете – **2,3 млн.руб**.

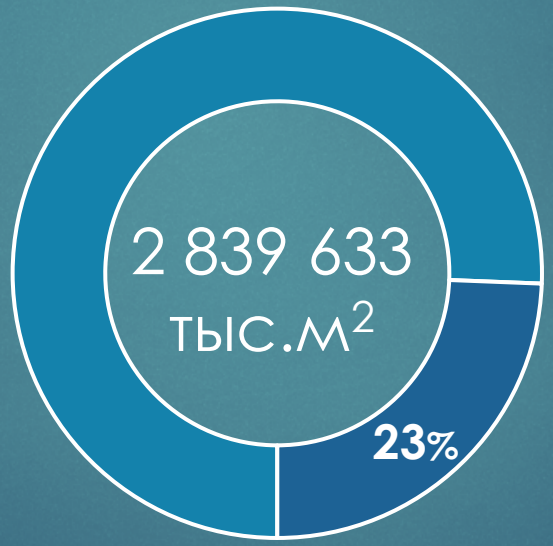
Площадь
1 МКД на спецсчете – **6 тыс.м²**

Количество МКД



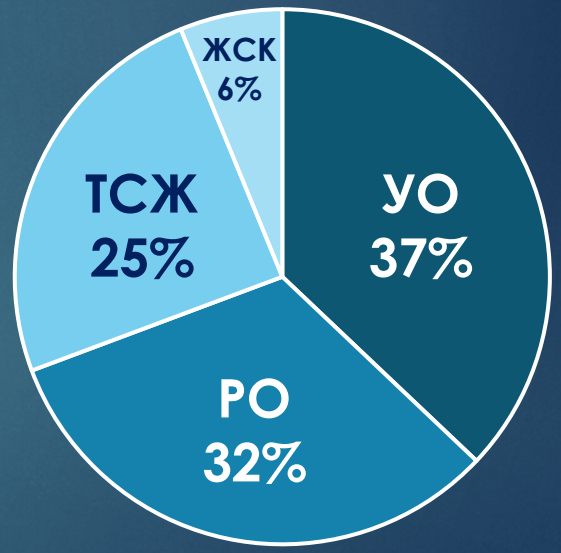
более **111 тыс. МКД**
на спецсчете

Площадь МКД



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

Владельцы спецсчета



Актуальная практика

функционал региональных операторов как владельца спецсчета

ПЕЧАТЬ И ДОСТАВКА КВИТАНЦИЙ

41 региональный оператор
из них 31 безвозмездно

ВЗЫСКАНИЕ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

8 региональных операторов
из них 6 безвозмездно

ТЕХЗАКАЗЧИК

7 региональный оператор
из них 5 безвозмездно

СТРОЙКОНТРОЛЬ

4 региональный оператор
из них 1 безвозмездно

Дополнительный функционал при обработке документов

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

Тренды 2023 года

73 млрд. руб. (+20%)

ОБЪЕМ ПОСТУПЛЕНИЙ ОТ СОБСТВЕННИКОВ

МИГРАЦИЯ «ИЗ КОТЛА»

13 млрд. руб. (+20%)

40 млрд. руб. (+14%)

ВЫПОЛНЕННЫЕ РАБОТЫ

УВЕЛИЧЕНИЕ ОСТАТКОВ НА СПЕЦСЧЕТАХ

46 млрд. руб. (+20%)

Влияние миграции спецсчетов в «котел»

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

ГОСТ Р 56193-2014

ТЕХНИЧЕСКИЙ КОМИТЕТ №393
«Услуги (работы, процессы) в сфере жилищно-коммунального хозяйства и формирования комфортной городской среды»

ПОДКОМИТЕТ ПК002
«Организация и управление капитальным ремонтом МКД»

АРОКР – базовая организация

ГОСТ Р 56193-2014
«Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Общие требования».
Плановая дата утверждения – 01.08.2024

ГОСТ Р 56193-2014

Функции управляющей организации при проведении капитального ремонта МКД

Передает техническому заказчику:
- данные информационных моделей, применяемых при строительстве, эксплуатации МКД, актуальную техническую документацию МКД.

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

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

Определяет:
точки подключения электроэнергии и водоснабжения.

Участвует:
в приемке выполненных работ по капитальному ремонту

Спасибо за внимание!