



ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ПОТРЕБИТЕЛЕЙ УСЛУГ ЖКХ
«ОБЪЕДИНЕНИЕ СОВЕТОВ ДОМОВ
УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКИ»



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ
**ФОНДА
ПРЕЗИДЕНТСКИХ
ГРАНТОВ**



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИКИ
УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКИ



КАК РАБОТАТЬ

СОВЕТУ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

СПРАВОЧНОЕ ПОСОБИЕ
2026 г.

Как работать совету многоквартирного дома, справочное пособие -
г. Ижевск, 32 стр., 2026 год.

АННОТАЦИЯ

В настоящем справочном пособии содержится информация о наиболее актуальных аспектах предоставления жилищно-коммунальных услуг, с которыми сталкиваются в своей работе советы многоквартирных домов. В нем раскрываются такие темы как выстраивание взаимодействия с исполнителями услуг ЖКХ, контроль их деятельности, взаимодействие с собственниками жилья. Настоящий материал будет полезен как работающим председателям и членам советов многоквартирных домов, так и активным собственникам жилья, которые помогают им в этом или готовятся войти в советы домов.

Тираж 350 экз. Для бесплатного распространения.

Справочное пособие подготовлено в рамках проекта «Опора дома: развитие советов многоквартирных домов в Удмуртской Республике», который реализуется Общественной организацией потребителей услуг ЖКХ «Объединение советов домов Удмуртской Республики» при поддержке Министерства экономики Удмуртской Республики и Фонда Президентских грантов.

Содержание

Совет многоквартирного дома. Председатель совета многоквартирного дома.....	4
Актуальные вопросы выбора совета многоквартирного дома.....	6
Оспаривание решений общих собраний собственников помещений, оформленных протоколами в судах.....	9
Взаимодействие с исполнителями услуг ЖКХ	12
Контроль за деятельностью исполнителей услуг	17
Смена исполнителя услуги	19
Возврат денежных средств собственников	21
Взыскание с собственников помещений задолженности за жилищно-коммунальные услуги	24
Обязанность собственников обеспечивать допуск в квартиру	26
Актуальные вопросы проведения работ по капитальному ремонту	27
Взаимодействие с жильцами многоквартирного дома	29

Совет многоквартирного дома. Председатель совета многоквартирного дома

Совет многоквартирного дома – это выборный орган, состоящий из собственников помещений в многоквартирном доме, который принимает текущие решения по вопросам управления многоквартирным домом, его содержания и ремонта.

Совет многоквартирного дома может действовать только в конкретном многоквартирном доме. Выбрать один совет на два или три дома нельзя, это запрещено законом. А вот сколько человек должно входить в совет – это уже решают сами собственники. Как правило, в него созывают по одному-два представителя от подъезда. Избирается совет дома один раз в два года, но, если работает плохо, его можно переизбрать досрочно. Если срок полномочий совета дома истек, а общее собрание не принимает никаких решений о его переизбрании, то совет дома считается действующим на тот же срок и в том же составе.

Согласно части 5 статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ совет многоквартирного дома:

- обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- выносит на общее собрание обсуждение наиболее важные вопросы: какой ремонт требуется дому, каким образом проводить его текущее «обслуживание», как распорядиться землей во дворе и т. д.;
- предлагает жителям различные варианты управления домом, содержания и ремонта жилья;
- представляет собственникам заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на общем собрании;
- осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом;
- каждый год на общем собрании собственников совет МКД отчитывается о проделанной работе.
- принимает решение о проведении текущего ремонта в случаях, когда на это его уполномочило общее собрание собственников помещений.

Кроме совета, на общем собрании собственники могут выбрать еще и комиссии (их же имеет право созвать и совет многоквартирного дома), которые нужны для решения какого-либо конкретного вопроса. Например, в комиссию по благоустройству двора могут войти жители, которые хорошо разбираются в цветах, имеют опыт в проектировании и зонировании территории и т.д.

Координирует работу совета многоквартирного дома его председатель. Председателя совета многоквартирного дома избирают на общем собрании собственников из числа тех, кто является членом совета МКД.

Полномочия председателя совета многоквартирного дома закреплены в ч. 8 статьи 161.1. Жилищного кодекса РФ. Председатель имеет право еще до общего собрания собственников вести переговоры с управляющей организацией о переходе дома под ее управление, об условиях договора, которые компания готова предложить. Результат своих переговоров председатель озвучивает на собрании, и собственники коллективно решают, соглашаться на предложенные условия или нет. Таким образом, без одобрения собрания заключить договор председатель не имеет права. Подробнее роль совета многоквартирного дома и его председателя на этапе заключения договора управления будет рассматриваться в соответствующем разделе справочного пособия.

Помимо заключения договора управления, председатель совета многоквартирного дома выполняет следующие функции:

- контролирует, насколько успешно управляющая компания справляется со своими обязанностями, подписывает акты приемки работ, нарушения периодичности исполнения услуг (например, в договоре оговорено, что мусор должен вывозиться ежедневно, а по факту машина приезжает три раза в неделю) и т. д;
- если работы управляющей организацией выполняются плохо, направляет в органы местного самоуправления обращение о невыполнении управляющей компанией своих обязательств перед жильцами;
- на основании доверенности выступает в суде от имени собственников по делам, связанным с управлением многоквартирным домом, предоставлением коммунальных услуг;
- принимает решения по вопросам, которые переданы для решения председателю совета многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.



ВАЖНО!

С 01 сентября 2026 года общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме сможет принять решение об осуществлении председателем совета многоквартирного дома своих полномочий только совместно с членами совета многоквартирного дома. Это означает, что в этом случае подписывать документы должны будут члены совета дома наряду с председателем.

Вопрос: может ли входить в состав совета многоквартирного дома не собственник помещения либо лицо, которое будет действовать от имени собственника по доверенности?

Ответ: В силу прямого указания статьи 161.1. Жилищного кодекса РФ совет дома избирается из числа собственников помещений в доме, поэтому не собственник помещения избираться в совет многоквартирного дома не вправе. Работать в совете по доверенности также не получится, потому что полномочия члена совета дома неразрывно связаны именно с тем собственником, которого выбрали в совет на общем собрании. Такие полномочия нельзя передать по доверенности иному лицу в отличии от общих прав, свойственных любому человеку, например, права совершать сделки или получать денежные средства.

Актуальные вопросы выбора совета многоквартирного дома

Шаг 1. Поиск инициативных собственников

Для начала необходимо собрать инициативную группу собственников жилья в многоквартирном доме. Проще всего привлечь внимание активных собственников посредством расклейки объявлений на специализированных досках в подъездах на первом этаже. Если в доме ведутся общедомовые чаты в мессенджерах telegram, whatsapp, то можно найти единомышленников через них.

Шаг 2. Поиск кандидатов в совет дома

Следует определиться с тем, кто из активистов войдет в совет дома и, кто готов взять на себя роль его председателя. В идеале должно быть по одному-два человека по каждому подъезду, но это необязательно. Закон не содержит требований к численности и представительности совета дома. Желательно, чтобы активисты имели разносторонние навыки. Желательно, чтобы в совете многоквартирного дома были представлены собственники, обладающие:

- навыками использования персонального компьютера;
- навыками контроля выполнения ремонтных работ;
- юридической и экономической грамотностью.

Дальнейшие шаги будут направлены на то, чтобы избрать совет многоквартирного дома на общем собрании в соответствии с требованиями жилищного законодательства.

Шаг 3. Проведение общего собрания собственников

Проведение общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе с целью выбора совета дома неоднократно освещалось в ранее изданной организацией литературе, поэтому в настоящем справочном пособии мы

остановимся только на нововведениях, которые начали действовать в 2025 году.

С 1 сентября действуют новые правила оформления протоколов общего собрания собственников жилья. Их регулирует Приказ Минстроя России от 30 апреля 2025 г. № 266/пр «Об утверждении Требований к оформлению протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и Порядка направления подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в уполномоченный исполнительный орган субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный жилищный надзор».



ВАЖНО!

Старый приказ Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 28 января 2019 г. № 44/ПР утратил силу.

Ключевые изменения сводятся к следующему.

Уведомление о проведении собрания необходимо не только разместить в общедоступном месте и составить об этом акт, но и разместить в системе ГИС ЖКХ. Для этого, нужно войти в систему под своей учетной записью и заполнить соответствующую вкладку.

Если инициатором выступает собственник помещения, то это его обязанность. Однако в состав инициативной группы может войти управляющая организация, тогда она поможет с уведомлением в системе.

Перейдя во вкладку «Сообщения о проведении общего собрания» можно сформировать электронную версию сообщения в системе. При этом, голосование можно проводить как в электронном виде через ГИС ЖКХ, так и по старинке в бумажном. Размещение уведомления в системе не обязывает проводить голосование с использованием ГИС ЖКХ, этот выбор остается за собственниками.

В зависимости от формы голосования протокол может быть письменным или электронным. Письменный составляется в течение 10 дней после окончания голосования, электронный – за 24 часа автоматически формируется в системе.

Для собраний, проведенных в ГИС ЖКХ, протокол и документы к нему будут формироваться в машиночитаемом XML-формате с возможностью автоматического преобразования в PDF, который подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью Оператора системы.

Номером протокола является уникальный идентификатор, полученный в ГИС ЖКХ при создании сообщения об общем собрании. Если собрание проводится в простой письменной форме, то номер обязательно следует указать в заголовке протокола.

Если инициатор собрания – гражданин, то среди его данных не нужно указывать номер квартиры в собственности, только ФИО, реквизиты паспорта, адрес регистрации, телефон и электронную почту;

При формулировках повестки дня нужно использовать фразы:

- «Вопрос, поставленный на голосование»,
- «Предложили»,
- «Решили» или «Постановили»;

К протоколу общего собрания собственников прилагаются сведения о лицах, принявших участие в нём, номер помещения в собственности, имя и первая буква фамилии собственника, наименование или ИНН юрлица, количество голосов у каждого.

СНИЛС с сентября 2025 года требуется указывать в решении собственника независимо от того проходит ли голосование в ГИС ЖКХ или в простой письменной форме. Также необходимо указывать дату и номер государственной регистрации права собственности.

Срок проведения собрания от 7 до 60 дней. Необходимо внимательнее относиться к срокам, поскольку теперь их достаточно просто посчитать от даты размещения уведомления в системе ГИС ЖКХ.

С 01 сентября 2026 года при выборе на общем собрании собственников помещений совета многоквартирного дома, протокол подписывается также wybranными членами совета многоквартирного дома.

Оспаривание решений общих собраний собственников помещений, оформленных протоколами в судах

Еще один момент, про который нужно знать – это оспаривание протоколов в суде в рамках гражданского судопроизводства. Подать исковое заявление может любой собственник помещения в доме, если он не участвовал или голосовал против принятых решений. Обязательно условие: принятое решение должно нарушать его права и законные интересы или причинять убытки. Ответчиком выступает инициатор голосования или счетная комиссия.

Перед подачей искового заявления собственник обязан оповестить остальных собственников о намерении обратиться с иском в суд (пункт 6 статьи 181.4 Гражданского кодекса РФ) Сделать это проще всего путем размещения уведомления на досках объявлений в многоквартирном доме, затем потребуется зафиксировать такое размещение актом. Если пренебречь этой обязанностью суд может оставить исковое заявление без движения (пункт 115 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25).

Согласно части 6 статьи 46 Жилищного кодекса РФ заявление об обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Таким образом, ключевым вопросом остается какие нарушения при проведении общего собрания собственников помещений суд может посчитать существенными.

Судебная практика в 95% случаев признает протокол недействительным только если истец докажет, что на собрании не было требуемого кворума или не набралось требуемого количества голосов «за». На ответчика возлагается обязанность доказать наличие требуемого кворума (см., например, Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Российской Федерации по делу № 5-КГ19-105 от 3 сентября 2019 г).

Данная позиция подтверждается практикой судов кассационной инстанции. Например, в Определении Шестого кассационного суда общей юрисдикции от от 14 октября 2025 г. N 88-16280/2025 указано «...Доказательств, свидетельствующих о несоответствии волеизъявления участников собрания сведениям, содержащимся в общем списке для голосования членов ТСЖ «Дом80А» не представлено... Доводы о допущенных нарушениях при составлении протокола (в протоколе не указана форма проведения собрания), отсутствии документов, подтверждающих проведение голосования (бюллетени, протокол очного, протокол заочного собрания, таблицы подсчета голосов, реестр членов ТСЖ и т.д.) правомерно отклонены судами, поскольку протокол N 41 от 07.06.2021 составлен в письменной форме и содержит все необходимые реквизиты, перечисленные в ч. 4 ст. 181.2 Гражданского кодекса Российской Федерации, к оспариваемому протоколу приложен список членов ТСЖ «Дом80А», участвующих в собрании 07.06.2021, реестр членов товарищества собственников жилья по состоянию на 07.06.2021, списки для голосования, а необходимость составления протокола, как очной, так и заочной части голосования законом не предусмотрена, поскольку такое собрание является единым и протокол составляется по результатам как очного, так и заочного голосования».

Несущественность формальных недостатков, не влияющих на волеизъявление собственников также находит свое отражение в судебной практике. Например, в Апелляционном определении Верховного суда Республики Башкортостан от 20.02.2019 по делу N 33-3458/2019 указано «Доводы апелляционной жалобы о том, что протокол должен содержать адрес, вид общего собрания, так как в обжалуемом протоколе наименование документа не соответствует форме голосования: указано «очное», а ответчиками заявлялось как «очно-заочное» и подлежат исключению из числа доказательств не влечет отмену решения суда, в связи с тем, что в наименовании документа действительно указано, что собрание является очным, а по смыслу протокола голосование было очно-заочным, однако это является технической ошибкой в наименовании документа, которая не является существенным нарушением. Потому, как в сообщении о проведении собрания указано, что оно будет проведено в форме очно-заочного голосования, были указаны дата, и время проведения очной части голосования, период времени для заочного голосования. Протокол и приложения к нему являются доказательством того, что собрание собственников действительно было проведено в форме очно-заочного голосования».

В Апелляционном определении Самарского областного суда от 04.07.2019 по делу N 33-7895/2019 указано «Поскольку собственники помещений подписали бюллетени голосования, в связи с чем, не требуется подписания с их стороны протокола общего собрания, учитывая, что собрание проведено в заочной форме».

На основании изложенного, не обоснованы доводы апелляционной жалобы представителя истца о том, что существенным образом нарушены требования закона тем, что протокол собрания подписан лишь только председателем собрания и секретарем собрания».

Таким образом, суд, как правило, проходит по одному из четырех вариантов:

1 вариант.

Ответчик (инициатор, счетная комиссия, а иногда и все вместе) не могут предоставить подлинники бюллетеней. В настоящее время такая ситуация редкость,

ведь все документы необходимо передавать на хранение в орган государственного жилищного надзора. Но, если так случится, то протокол однозначно признают недействительным, поскольку отсутствуют доказательства голосования собственников.

2 вариант.

Бюллетени предоставлены. Истец скорее всего будет заказывать и анализировать выписки на квартиры. Если, сопоставляя выписки и бюллетени будет видно, что от какой-то квартиры проголосовал наниматель, вместо собственника, то эти квадратные метры вычеркиваются из кворума. То же самое, если собственник доли в квартире, проголосовал за всю квартиру – все что больше его реальной доли вычеркивается. Если по итогам анализа бюллетеней окажется, что вычеркнуто такое количество квадратных метров, что на собрании не набралось нужного количества голосов «за» – протокол признается ничтожным по вопросам, где выявилась недостаточность.

3 вариант.

Бюллетени представлены. Подписи в бюллетенях совпадают с собственниками, но сами они говорят, что их не подписывали. Тогда истец имеет право заявлять собственников свидетелями и обеспечивать их явку в судебное заседание. Им будут предъявлены бюллетени и задан вопрос: подписывали ли они их, и если они ответят нет, то их квадратные метры вычеркиваются. Правда иногда достаточно только показаний свидетелей, а иногда суд также потребует проведения почерковедческой экспертизы. Это остается на усмотрение суда. Если по итогам допроса свидетелей будет вычеркнуто такое количество квадратных метров, что нужное количество голосов «за» не наберется – протокол будет признан ничтожным. Также в этом случае суд может отправить материалы в правоохранительные органы, поскольку налицо факт подделки подписей.

4 вариант.

Бюллетени представлены. Истец ничего не делает или ему не удастся убрать количество голосов «за» ниже требуемой для принятия решения величины (более 50% от количества голосов, участвующих в собрании). Протокол остается в силе. Это самый распространенный вариант исхода дела.

Нарушения в процедуре проведения общего собрания собственников сами по себе не являются основаниями для отмены протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Необходимо доказать, что они существенным образом повлияли на результаты голосования, то есть повлекли, например, невозможность набора необходимого кворума (см., например, Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 17 июля 2018 г. N 5-КГ18-51 «вывод суда о том, что ответчик не доказал факта размещения в общедоступном месте информации о принятых на общем собрании решениях, а также что ответчиком не доказано уведомление собственников помещений о принятых на собрании решениях иным образом, не может свидетельствовать о неправомерности общего собрания собственников многоквартирного дома и являться основанием для отмены принятых на нём решений».)

Взаимодействие с исполнителями услуг ЖКХ

Основным документом, регулирующим отношения между собственниками помещений в многоквартирном доме и управляющей организацией является договор управления. Такой договор может быть заключен по следующим основаниям:

1. Избрание управляющей организации на общем собрании собственников помещений.
2. Победа в конкурсе на право управления домом, который был проведен местной администрацией.
3. Заключение договора с застройщиком в течение 5 дней после введения новостройки в эксплуатацию. Такой договор заключается на срок до 3 месяцев.
4. Назначение муниципалитетом временной управляющей организации (ч. 17 ст. 161 ЖК), если не удастся выбрать УК на общем собрании и нет заявившихся на конкурс. В данном случае договор может быть заключен действиями на условиях законодательства.

В настоящее время на практике встречаются ситуации, когда после заключения временного трехмесячного договора управления, застройщик практически сразу проводит общее собрание собственников. Нюанс в том, что в это время большинство помещений еще не реализовано и принадлежит ему, поэтому фактически он своим единоличным решением выбирает управляющую организацию на 5 лет, ведь компания выбрана по результатам голосования.

В случае, если собственники помещений в новостройке столкнулись с такой ситуацией и их не устраивает выбранная УК или условия договора с ней, то им придется дождаться пока квартиры обретут своих хозяев и у них хватит голосов (площади помещений) для смены компании.



ВАЖНО!

Голосовать на общем собрании могут не только собственники, зарегистрировавшие свои права. Гражданин, принявший помещение от застройщика по акту приема-передачи также может принимать участие в голосовании, но только в течение года со дня выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию. Далее без регистрации права собственности голосовать на общих собраниях уже не получится.

Необходимо помнить, что согласно ч. 8.2. ст. 162 Жилищного кодекса РФ сменить управляющую организацию на общем собрании собственников в течение

первого года ее работы можно только доказав нарушения договора управления, которые должны быть зафиксированы. Начиная со второго года работы уточнять причины выбора новой УК не требуется.

Часть 3 статьи 162 Жилищного кодекса РФ предусматривает обязательные условия договора управления. К ним относятся:

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.

При заключении договора стороны могут предусмотреть дополнительные условия. Со стороны собственников переговоры с управляющей компанией могут вести председатель и члены совета многоквартирного дома. Например, дополнительно можно согласовать:

- Периодичность выполнения работ;
- Участие членов совета дома в проведении осмотров общего имущества;
- Порядок оформления заказа и приемки выполненных работ;
- Право совета многоквартирного дома предлагать подрядчиков для выполнения работ;
- Механизм передачи и подписания акта выполненных работ;
- Глубину задолженности, при которой ведется претензионно-исковая работа с неплательщиками.

**ВАЖНО!**

Нужно помнить, что согласно пункту 1 статьи 422 Гражданского кодекса РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами, 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 в процессе действия договора управления изменились какие-то обязательные нормы законодательства так, что некоторые его условия противоречат им, то руководствоваться нужно нормами закона.

Законодательство предусматривает обязательные перечни работ и услуг по управлению многоквартирным домом. К минимальному перечню работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме относятся (Постановление Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 г.):

- Осмотры общедомового имущества (текущие, сезонные, внеочередные; акт осмотра);
- Поддержание готовности инженерных систем;
- Уборка придомовой территории и мест общего пользования;
- Аварийно-диспетчерское обслуживание, локализация и ликвидация аварий;
- Обслуживание общедомовых узлов учета;
- Работы по обеспечению температурно-влажностного режима в местах общего пользования.

К услугам по управлению многоквартирным домом, которые обязательно должны оказываться по законодательству относятся (Постановление Правительства РФ № 416 от 03.04.2013 г.):

- Прием, хранение и передача технической документации;
- Начисление платежей, доставка квитанций;
- Ведение ГИС ЖКХ
- Выработка предложений по текущему и капитальному ремонту, использованию общедомового имущества.

- Работа с обращениями
- Ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме
- Расчет финансовых потребностей многоквартирного дома для выполнения мероприятий.

Периодичность некоторых услуг предусмотрена в законодательстве, например, это касается осмотров общедомового имущества, которые должны проводиться как минимум весной после окончания отопительного сезона и осенью перед его началом. Периодичность оказания других услуг требуется предусмотреть в договоре управления. Речь идет, например, об уборках придомовой территории, мест общего пользования.

Механизм установления размера платы за содержание жилья предусмотрен законодательством. Основным способом считается голосование на общем собрании собственников за предложенный управляющей организацией размер платы на 1 квадратный метр жилья (ч. 7 ст. 156 Жилищного кодекса РФ). Управляющая организация предлагает размер платы исходя из перечня услуг (работ) и периодичности их оказания. Если собственники не проголосовали за предложенные расценки, то применяться будет утвержденный администрацией города или муниципального района размер платы (ч. 4 ст. 158 Жилищного кодекса РФ).

Рассматривая оплату услуг по содержанию жилья важно отметить некоторые моменты. Во-первых, указание услуг в перечне постановления Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 не означает, что они должны выполняться в рамках размера платы за содержание жилья. Он может учитывать все услуги (работы), а может не учитывать и какие-то действия будут оплачиваться дополнительно. Желательно подробно прописать в договоре управления какие услуги оказываются в рамках размера платы за содержание жилья, а какие за дополнительную плату в виде целевого сбора или средств со статьи «текущий ремонт». К сожалению, это встречается исчезающе редко. Обычно все ограничивается общими формулировками, например «работы, выполняемые в целях содержания инженерных систем» и т.д. Из-за этого на практике часто возникают вопросы по типу:

- замена полотенцесушителя выполняется за содержание или за отдельную плату? А замена куска трубы со свищом?

- очистка трактором парковки около дома может ли входить в содержание жилья или требуется финансировать эти работы дополнительными средствами?

- надо ли оплачивать с текущего ремонта тепловизионное обследование межпанельных швов? И другие схожие вопросы.

Ответить на них без четкого разделения источников финансирования работ в договоре управления невозможно. Поэтому, в абсолютном большинстве случаев все решается по договоренности между советом дома и управляющей организацией.

Следующий момент, который необходимо учитывать, заключается в том, что собственники не могут установить в одностороннем порядке размер платы за со-

держание жилья тот, который им хочется, вопреки расценкам, предлагаемым управляющей организацией или установленным местной администрацией.

Если они считают, что размер платы для их дома слишком высок, то они могут изучить предложения других управляющих организаций, но потребуются учитывать не только стоимости работ и услуг, но и репутацию и другие показатели, чтобы не оказаться в ситуации, когда обещают много и дешево, а на деле ничего не выполняется. Если собственников не устраивают существующие расценки, и они считают, что услуги можно получать дешевле и качественнее, то они могут создать ТСЖ и самостоятельно нанимать работников или подрядчиков для выполнения работ и услуг.

То же касается смет на текущий ремонт. Собственники помещений могут предусмотреть на общем собрании обязательную проверку смет на плановый текущий ремонт в специализированных организациях и определить порядок финансирования получения таких заключений, например, с того же самого счета текущего ремонта. Но даже если заключение покажет, что смета завышена на какой-то процент, потребовать выполнять работы на своих условиях у собственников не получится за исключением случаев, когда в договоре управления прописано такое условие.

Дело в том, что к работам и услугам ЖКХ применяется такой же подход как к покупке товаров, заказу работ для личного пользования. В одном месте заказать шкаф в квартиру или частный дом может стоить 30 000 рублей. В другом за такой же шкаф возьмут 35 000. У третьего изготовителя шкаф будет стоить 25 000 рублей, но фурнитура будет не из металла, а из пластика. Человек, заказывающий шкаф может выбрать из имеющихся предложений на рынке. Если у него есть энергия, мотивация, умение работать руками, то он может купить материал и сделать шкаф самостоятельно на даче или арендовав гараж, мастерскую. Возможно, это выйдет дешевле, чем готовый шкаф, но снижение стоимости будет за счет его собственной работы. Однако просто заставить продать ему шкаф не за 30 000 рублей, а за 10 000 рублей он не сможет. Ему его просто никто не продаст. Также и в услугах ЖКХ, есть предложения управляющих организаций, есть возможность создать ТСЖ и самостоятельно контролировать исполнение и ценообразование работ и услуг, но заставить работать участников рынка по стоимости, которая в одностороннем порядке устанавливается собственниками не получится. Все отличие от услуг или работ для личного пользования в ЖКХ заключается в том, что решение, как и у кого их получать принимается решением собрания собственников помещений.

Также можно привести пример с магазинами. В гипермаркете торт может стоить 500 рублей, в магазине у дома такой же торт обойдется в 680 рублей, в кондитерском бутике 2000 рублей, но состав будет отличаться, а можно купить продукты и сделать торт самостоятельно. Возможно, он будет дешевле покупного или натуральнее по составу, но потребуются время и придется работать самому. При этом, все понимают, что это исчерпывающе возможные варианты получить торт на стол и никому не приходит в голову прийти в магазин у дома и пытаться заставить продать торт по цене 550 рублей вместо 680 рублей, поскольку человек считает правильной именно такую цену исходя из собственных представлений или он прочитал обзор исследования рынка тортов, где говорится, что средняя цена составляет 550 рублей за торт.

**ВАЖНО!**

Если собственники недовольны стоимостью работ и услуг по содержанию жилого помещения либо недовольны стоимостью работ по текущему ремонту в сметах, то они могут изучить предложения других компаний и при выявлении более выгодных условий сменить свою компанию на другую или создать ТСЖ и самостоятельно заниматься оказанием работ и услуг, находя работников или подрядчиков. Обязать работающие управляющие организации оказывать услуги по стоимости, которую собственники считают правильной в одностороннем порядке нельзя!

Контроль за деятельностью исполнителей услуг

Собственники могут и должны контролировать качество предоставляемых услуг и выполняемых работ, а также контролировать работу управляющей организации. Для этого, они могут анализировать информацию, содержащуюся в отчете об исполнении договора управления. Согласно ч. 10.1. статьи 161 Жилищного кодекса РФ управляющая организация обязана предоставлять отчет об управлении многоквартирным домом.

С осени 2025 года форма отчета утверждена Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20.11.2025 № 728/ПР. Согласно данному документу, в отчете должны содержаться:

1. Сведения о лице, осуществляющем управление многоквартирным домом.
2. Сведения об адресе и общей площади жилых и нежилых помещений в МКД.
3. Сведения о перечне и (или) стоимости выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию общего имущества в МКД.
4. Сведения о перечне и стоимости выполненных работ по текущему ремонту общего имущества в МКД. Сведения об остатке (перерасходе) денежных средств, предназначенных для финансирования работ по текущему ремонту.
5. Сведения о стоимости услуг по управлению МКД (без указания перечня услуг по управлению МКД).
6. Сведения о претензионно-исковой работе лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, в том числе све-

дения о количестве направленных претензий, количестве направленных исковых заявлений, заявлений на выдачу судебного приказа, размере денежных средств, взысканных с собственников и нанимателей помещений в МКД в порядке принудительного взыскания.

7. Сведения о начислениях лица, осуществляющего управление МКД, собственникам и нанимателям помещений в МКД за выполненные работы (оказанные услуги) по содержанию, управлению и текущему ремонту общего имущества МКД, в том числе за оказанные дополнительные услуги (оказываемые на основании решений общего собрания собственников помещений в МКД), о поступлении средств от собственников и нанимателей помещений в МКД за указанные работы (услуги).

1. За отчетный период выполнены следующие работы (оказаны следующие услуги) по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме:

№ п/п	Наименование работы (услуги)	Единица измерения работы (услуги)	Цена (стоимость) единицы работы (услуги), руб.	По перечню работ (услуг)		Выполнено	
				Количество единиц работы (оказанной услуги)	Стоимость работы (оказанной услуги), руб. (произведение граф 4 и 5)	Количество единиц работы (оказанной услуги)	Стоимость работы (оказанной услуги), руб. (произведение граф 4 и 7)
1	2	3	4	5	6	7	8
ИТОГО				–		–	

Пример таблицы из типовой формы отчета об управлении домом, утвержденной Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20.11.2025 № 728/ПР.

Особенно актуально, что в форме отчета содержится указание на необходимость указывать остаток средств по статье текущий ремонт. Ранее это встречалось не всегда. По сути, до утверждения типовой формы любая бумага в адрес собственников могла являться отчетом. Не всегда из нее можно было понять состояние накопительных счетов. Исключения составляли случаи, когда требования к отчету или его форма закреплялись в договоре управления, что встречалось далеко не всегда.

Смена исполнителя услуги

Смена управляющей организации на другую – это крайняя мера, которая применяется если собственники столкнулись с явно недобросовестным исполнителем услуг или в отношениях с действующей компанией накопились неразрешимые противоречия.

Самый простой способ смены компании – отказаться от пролонгации действия договора управления. Это наименее затратный и легкий способ расстаться с УК, если все сделать правильно, а главное – вовремя. При этом способе не важно качество управления многоквартирным домом именно этой управляющей организацией, которое не устраивает собственников – этот факт не придется доказывать. Достаточно желания собственников сменить ее.

Если собственники в доме намерены не пролонгировать договор с компанией, то совету дома потребуется:

Шаг 1. Не упустить момент окончания договора управления с действующей компанией. Провести общее собрание собственников, на котором будет принято решение о не пролонгации договора, выборе новой управляющей организации или смене способа управления. Сделать это необходимо не менее чем за два месяца до истечения срока действия ДУ.

Шаг 2. Рассмотреть варианты, приемлемые для дома:

- подобрать другую УК для управления домом;
- рассмотреть вопрос о создании ТСЖ.

Подбор новой управляющей организации:

- на сайте органа госжилнадзора (ГЖИ) найти реестр УК, имеющих лицензию на осуществление деятельности по управлению домами в городе или районе;
- пообщаться с жителями домов, которыми управляют выбранные инициативной группой кандидаты;
- обратиться к руководству УК-кандидатов для получения проекта договора управления и расчета платы за содержание общего имущества в доме;

Желательно рассмотреть несколько вариантов по выбору УК:

- изучить предлагаемые договоры управления;
- пригласить на дом специалистов УК-кандидатов для оценки его технического состояния;
- обсудить все возможные риски выбора конкретной УК.

**ВАЖНО!**

Минимальный размер предлагаемой платы за содержание не говорит о качестве управления!

Определение целесообразности создания ТСЖ:

- просчитать «экономику дома» с учетом числа собственников в МКД и % собираемости платежей за жилищно-коммунальные услуги;
- подготовить Устав;
- подобрать кандидатуры в Правление и ревизионную комиссию.

Необходимо подготовить и обосновать предложения механизмов работы ТСЖ для выбора собственников:

а) управлять самостоятельно домом, нанимая подрядчиков и работников для содержания дома (в доме должны быть собственники, которые обладают необходимой квалификацией для организации самостоятельной работы ТСЖ);

б) заключить договор управления с УК (в этом случае управление сведется к той компании, с которой будет заключен договор).

Шаг 3. Провести информационное собрание с жителями дома для обсуждения вариантов вышеприведенных вариантов управления домом (новая УК или создание ТСЖ). На такое собрание надо пригласить всех собственников и нанимателей. Не нужно забывать, что собственников нежилых помещений выбор способа управления домом тоже касается.

Шаг 4. Подготовить и провести общее собрание собственников о нежелании пролонгировать договор управления.

После оформления протокола общего собрания инициаторы собрания должны уведомить собственников о принятых на общем собрании решениях (не позднее, чем за 10 дней после проведенного собрания). А также председатель Совета МКД или уполномоченное собственниками лицо в течение 5 рабочих дней направляет уведомление о принятом решении с приложением копии такого решения в:

- организацию, управляющую МКД;
- региональный орган госжилнадзора;
- орган муниципального жилищного контроля (при наличии).

П. 18 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416.

Способ уведомления указанных организаций должен позволять достоверно установить, от кого исходило уведомление и кому оно адресовано (п.п. 64-67 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25). Такое уведомление может быть направлено с использованием ГИС ЖКХ.

Осталось только заключить договор управления с выбранной управляющей организацией и можно начинать новую жизнь. Целесообразно сделать это сразу же на общем собрании собственников, на котором принято решение о выборе конкретной УК для управления домом при условии, что все условия договора управления сторонами были предварительно согласованы. Подписать договор управления от имени всех собственников может председатель Совета МКД, если собрание наделило его такими полномочиями.

Возврат денежных средств собственников

Действующим законодательством не урегулирован порядок возврата денежных средств собственникам в многоквартирном доме при смене управляющей организации. Может сложиться ситуация при которой управляющая компания, с которой расторгли договор управления, не захочет расстаться с накопленными средствами жителей многоквартирного дома, считая их своим доходом. В этом случае возвращать деньги собственников придется в судебном порядке.



ВАЖНО!

Речь идет только о средствах по накопительным статьям. Таким как «текущий ремонт» или целевые сборы.

Одновременно с выбором новой управляющей организации потребуются принять на общем собрании собственников следующие решения:

- о перечислении прежней компанией неизрасходованных по договору управления денежных средств собственников помещений МКД на расчетный счет новой управляющей организации (с указанием реквизитов);
- о наделении новой УК полномочиями для обращения в суд с иском от имени собственников помещений в многоквартирном доме о взыскании со старой УК неизрасходованных по договору управления средств собственников.

Прежде чем подавать иск в суд, потребуется оценить возможные риски. Необходимо предварительно выяснить задолженность жителей дома перед прежней компанией! Ее наличие может сильно осложнить процесс возврата средств или вообще сделать его невозможным, если окажется, что собственники задолжали больше, чем требуют с компании.

С управляющей компании подлежат взысканию денежные средства (неосновательное обогащение) при доказывании (ст. 1102 ГК РФ):

- факта сбережения денежных средств собственников дома (данные финансового отчета);
- факта невыполнения работ или услуг, для целей оплаты которых перечислялись денежные средства;
- размера неосновательного обогащения.

Взысканные денежные средства в пользу всех собственников имеют целевой характер, подлежат перечислению на расчетный счет вновь избранной УК или созданного ТСЖ и должны быть зачислены на лицевой счет дома.

Судебная практика.

1. Постановление АС Уральского округа от 27 января 2020 г. № Ф09-9413/19 по делу № А71-860/2019.
 - 1) Денежные средства, перечисленные в качестве обязательных платежей, не поступают в собственность УК, а являются собственностью плательщиков и могут быть потрачены организацией строго по целевому назначению. УК распоряжается данными средствами от своего имени, но в интересах собственников.
 - 2) В случае расторжения с УК договора на управление многоквартирным домом данная организация утрачивает правовые основания для дальнейшего удержания денежных средств.
 - 3) Управляющие организации раскрывают информацию путем обязательного опубликования на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.
 - 4) Наличие неосновательного обогащения и его размер могут быть установлены на основании отчетов УК о выполнении договора управления. Их публичную достоверность можно считать подтвержденной, пока не доказано обратное.
 - 5) Денежные средства, собранные с жильцов и неизрасходованные ответчиком в период его управления МКД, после утраты ответчиком статуса УК в отношении этого дома являются неосновательным обогащением последнего и подлежат возврату вновь выбранной УК (ст. 1102 ГК РФ).

б) Выбранная УК имеет право обратиться с иском в суд, если ее уполномочили собственники в доме решением ОСС.

2. Постановление АС Волго-Вятского округа от 25.12.2020 по делу № А28-16780/2019.

У ответчика отсутствуют основания для удержания спорной денежной суммы после утраты статуса управляющей компании спорного дома.

Основания:

1) Средства, получаемые от собственников в МКД в качестве обязательных платежей, в том числе на текущий и капитальный ремонт, носят целевой характер и не поступают в собственность УК.

Управляющая компания распоряжается данными средствами от своего имени, но в интересах собственников в соответствии с целевым назначением. В случае расторжения ДУ данная организация утрачивает правовые основания для дальнейшего удержания де нежных средств.

2) Согласно протоколу внеочередного ОСС в спорном доме собственниками были приняты, в том числе решения:

- о перечислении УК (ответчика) неизрасходованных по ДУ на расчетный счет вновь выбранной УК;

- о наделении полномочиями новой УК для обращения в суд с иском от имени собственников помещений МКД о взыскании с УК неизрасходованных по ДУ средств на расчетный счет вновь выбранной УК.

3) По делам о взыскании неосновательного обогащения на истца возлагается обязанность доказать факт приобретения или сбережения имущества ответчиком, а на ответчика — обязанность доказать наличие за конных оснований для приобретения или сбережения такого имущества либо наличие обстоятельств, при которых неосновательное обогащение в силу закона не подлежит возврату.

Ответчик не доказал наличие обстоятельств, предусмотренных данной нормой:

- ни размещение им отчета в ГИС ЖКХ;
- ни то, что расходы УК оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения (за 2018 год);
- ни то, что экономия возникла именно в результате внедрения ответчиком каких-либо новаторских и рационализаторских предложений, а не исполнения услуг в меньшем объеме.

Взыскание с собственников помещений задолженности за жилищно-коммунальные услуги

Размер задолженности, который может быть взыскан в судах общей юрисдикции по судебному приказу составляет до 500 тыс. руб. Судебный приказ выносится без участия должника в течение 5 дней. На практике этот срок может быть дольше.

При подаче заявления на судебный приказ и после его вынесения должнику присылают соответствующие уведомления. После уведомления о вынесенном приказе у должника есть 10 дней, чтобы его отменить. Если данный срок пропущен по уважительной причине, например, нахождение в больнице и т.д., то его можно восстановить. Как только судебный приказ выступит в законную силу, документ из суда передается судебным приставам.

Если судебный приказ отменен, то взыскатель вправе обратиться в суд с исковым заявлением в отношении должника и тогда рассмотрение дела будет производиться по правилам искового производства с вызовом сторон, заслушиванием доводов истца и ответчика. Закончится рассмотрение судебным решением, которое вступает в законную силу по истечению месяца с момента его вынесения в мотивированном виде либо с момента вынесения апелляционного определения вышестоящей инстанцией, если решение суда обжалует кто-либо из сторон. После вступления решения в законную силу истцу выдается исполнительный лист, который направляется судебным приставам для принудительного взыскания.

Федеральная служба судебных приставов может осуществить:

- Запрет выезда за границу, если долг больше 30 000 рублей;
- Удержание до 50% доходов, поступающих на счета должника.
- Арест банковских счетов — запрет на движение средств.
- Арест имущества — опись и запрет на проведение любых операций.
Описанные ценности могут реализовать на торгах, а вырученные средства в счет долга перечислить исполнителю услуг.

С 2022 года субсидии и компенсации не предоставляются гражданам при наличии у них подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности по оплате ЖКУ за период не более чем 3 последних года. Информацию о наличии у граждан такой задолженности орган исполнительной власти субъекта РФ получает из ГИС ЖКХ. Орган исполнительной власти субъекта РФ самостоятельно запрашивает сведения в рамках межведомственного информационного взаимодействия, которые необходимы для принятия решения о предоставлении субсидий. Требовать от граждан документы, содержащие указанные сведения, не

допускается (Федеральный закон от 28.11.2018 № 442-ФЗ, Письмо Минтруда России № 26-3/10/В 17594, Письмо Минстроя России № 58150 ИФ/04 от 30.12.2021).

УК не вправе взыскивать долг за ЖКУ:

- с пособий и выплат беременным женщинам;
- с социальных выплат гражданам и семьям, имеющим детей;
- с денежных выплат малоимущим гражданам в рамках государственной социальной помощи;
- с дохода неплательщика в размере прожиточного минимума (Федеральный закон от 29.06.2021 № 234-ФЗ, Федеральный закон от 30.12.2021 № 444-ФЗ).

При этом, должникам необходимо помнить, что они могут заключить соглашение о рассрочке погашения задолженности. К тому же, если долги образовались по уважительной причине и собственник жилья пытается их погасить, то он может рассчитывать на сохранение мер поддержки. Но, возможно, этого потребует добиться в судебном порядке. Позиции судов по данному вопросу:

1. Пункт 6 «Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2022)» (утв. Президиумом ВС РФ 01.06.2022).

Право на получение мер социальной поддержки в виде компенсации расходов на оплату жилого помещения и КУ не может быть поставлено в зависимость от наличия у гражданина задолженности по этим платежам, образовавшейся по уважительной причине в связи со сменой управляющей компании и изменением реквизитов для осуществления данных платежей.

2. Пункт 47 постановления Пленума ВС РФ от 27 июня 2017 г. № 22.

Само по себе наличие задолженности по оплате жилого помещения и КУ не может служить безусловным основанием для отказа в предоставлении мер социальной поддержки. Суду при разрешении споров, связанных с предоставлением мер социальной поддержки по оплате жилого помещения и КУ, необходимо выяснять:

- причины образования этой задолженности;
- период ее образования;
- какие меры приняты гражданином по погашению задолженности и(или) заключены ли соглашения о порядке погашения этой задолженности.

При наличии уважительных причин возникновения задолженности (невыплата заработной платы в срок, тяжелое материальное положение нанимателя (собственника) и дееспособных членов его семьи в связи с утратой ими работы и невозможностью трудоустройства, несмотря на принимаемые ими меры; болезнь, нахождение на стационарном лечении нанимателя (собственника) и(или) членов

его семьи; наличие в составе семьи инвалидов, несовершеннолетних детей и др.) в предоставлении мер социальной поддержки не может быть отказано.

Обязанность собственников обеспечивать допуск в квартиру

Поскольку в квартирах есть элементы общего имущества (стояки холодного, горячего водоснабжения, канализации и т.д.), то собственники помещений обязаны допускать в заранее согласованное время в жилое помещение сотрудников УК и аварийно-диспетчерской службы, представителей органов госжилнадзора или управления ЖКХ администрации для:

- осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного общедомового оборудования не чаще 1-го раза в 3 месяца;
- проверки состояния счетчиков и достоверности передаваемых собственником показаний, но не чаще 1-го раза в 3 месяца;
- локализации аварий и выполнения аварийных работ – по мере необходимости;
- проверки устранения причин предоставления некачественных коммунальных услуг – по мере необходимости;
- выполнения необходимых ремонтных работ, в том числе по капитальному ремонту – по мере необходимости;
- проверки перепланировки/переустройства помещения – по мере необходимости

Однако на практике жильцы не всегда пускают указанных лиц в жилое помещение.

При отказе в допуске представители УК составляют соответствующий акт. После оформления акта об отказе в доступе вся ответственность за последствия может быть возложена на собственника квартиры! В этом случае, управляющая организация может потребовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине. Например, если в результате отказа в допуске в квартиру и не проведения работ по замене стояков холодного или горячего водоснабжения произойдет авария, то собственник нижерасположенной пострадавшей квартиры скорее всего предъявит требование о возмещении вреда управляющей организации. А та, в свою очередь может предъявить требования о возмещении убытков к собственнику, который не предоставил доступ в квартиру для проведения работ.

Недопуск подрядчика работ по капитальному ремонту к общему имуществу может стоить собственникам переноса срока выполнения работ по капремонту до

момента устранения препятствий в его проведении. Региональный оператор по капремонту имеет право перенести срок выполнения работ на более поздний в случае, если собственники или управляющая компания препятствуют своевременному проведению работ, не допуская подрядчиков в помещения дома и/или к строительным конструкциям, инженерным сетям, санитарно-техническому, электрическому, механическому и иному оборудованию (п. 4 ч. 4 ст. 168 ЖК РФ).



ВАЖНО!

- 1. Если внутридомовые инженерные сети располагаются в стенах или под полами в помещении собственника (или нанимателя), он должен обеспечить свободный доступ к общему имуществу, находящемуся в его квартире, для проведения аварийно-восстановительных работ или работ по капитальному ремонту подрядной организацией.*
- 2. Если собственник (наниматель) убежден, что системы не требуют замены или ремонта, то представители заказчика капремонта, подрядчика и УК вправе составить акт о том, что произвести замену или ремонт системы оказалось невозможным в связи с тем, что доступ к ней не предоставлен. Документ подписывает и собственник квартиры.*
- 3. Непредоставление доступа к общему имуществу, если ремонт не обходим, является поводом для обращения в суд заказчиком работ по капремонту для обеспечения доступа к инженерным системам в судебном порядке.*
Письмо Минстроя России от 28 мая 2019 г. № 20295- ОГ/06.

Необходимо помнить, что если управляющая организация или региональный оператор обратятся в суд за обеспечением доступа, то практически наверняка закон будет на их стороне. При этом, доступ в помещение по решению суда будут обеспечивать приставы, которые за принудительное исполнение неимущественных требований возлагают на нарушителя исполнительский сбор в размере 5000 рублей. Кроме этого, УК или Региональный оператор могут потребовать возмещения расходов на представителя в суде, которые могут составить несколько десятков тысяч рублей.

Актуальные вопросы проведения работ по капитальному ремонту

Постановлением Правительства Удмуртской Республики от 21 августа 2023 года № 548 утвержден состав работ (услуг), которые относятся к капитальному ремонту и финансируются за счет обязательных взносов. С этого времени нормативно закреплено что входит в ремонт фасада, фундамента и прочие работы. Банк пропустит только тот договор на проведение работ по капитальному ремонту, в котором нет лишних работ.

№ п/п	Услуги и (или) работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые включены в перечень, указанный в части 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации	Услуги и (или) работы, входящие в число услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, и которые включены в перечень, указанный в части 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации
1	2	3
1	Ремонт фундамента многоквартирного дома	демонтаж, монтаж, восстановление отмостки усиление, восстановление фундамента*
2	Ремонт фасада	демонтаж, монтаж, восстановление цоколя, обработка гидрофобизирующими составами
3	Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	демонтаж, монтаж, восстановление, замена подвальных окон, прямиков и дверей входа в подвал ремонт, восстановление участков стен подвалов и полов подвалов замена или усиление балок и перекрытий пола первого этажа
4	Ремонт крыши	демонтаж, монтаж, восстановление, замена, усиление стропильной и подстропильной системы, замена обрешетки (контробрешетки) демонтаж, монтаж, восстановление, замена, усиление деревянных и железобетонных конструкций чердачного перекрытия антисептирование замененных деревянных конструкций огнебиозащитным составом работы по нормализации температурно-влажностного режима (устройство карнизных, коньковых вытяжных щелей, коробов и т.д.)

Пример перечня работ по видам капитального ремонта из Постановления Правительства УР от 21 августа 2023 года № 548.



ВАЖНО!

При накоплении определенного объема средств на счете капитального ремонта собственники могут принять решение о приостановке взносов. Для домов от 5 до 15 лет требуется накопить 10% от стоимости всех работ. Для домов старше 15 лет требуется накопить 25% от стоимости работ (ст. 5 Закона Удмуртской Республики от 22 октября 2013 г. N 64-РЗ).

С 2021 года действует дополнительный критерий для выполнения работ по капитальному ремонту в многоквартирных домах на общем счете регионального оператора. Работы должны быть окупаемы в течение 10 лет после их проведения путем внесения взносов собственниками. Стоимость работ рассчитывается исходя из предельных стоимостей для видов работ, утвержденных Правительством Удмуртской Республики. Если работы не окупятся за последующие 10 лет внесения взносов собственниками, они не проводятся.

Взаимодействие с жильцами многоквартирного дома

Даже самая логичная позиция совета дома 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, оппонент 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 советуется – 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.



ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ПОТРЕБИТЕЛЕЙ УСЛУГ ЖКХ
«ОБЪЕДИНЕНИЕ СОВЕТОВ ДОМОВ
УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКИ»

Удмуртская Республика,
город Ижевск, улица Тельмана, д. 16

8(3412) 56-36-09



vk.com/domudm



t.me/osdudm



max.ru/id1841998830_biz

