Взаимодействие собственников помещений в многоквартирном доме с управляющей организацией при разработке и в процессе исполнения договора управления

Шаги	Что делать	Цель	Действия	Результаты (документы)	Индикаторы
Шаг 1	Оценить техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме (МКД)	Получить объективную информацию о текущем техническом состоянии общего имущества как основу для подготовки предложений собственникам.	Специалисты управляющей организации (УО): - оценивают техническое состояние объектов общего имущества; - выявляют потребность в ремонтах; - оформляют акты о техническом состоянии отдельных объектов общего имущества в МКД (или дефектные ведомости); - подготавливают информацию для собственников помещений в МКД о состоянии общего имущества (и какие изменения произошли благодаря работе УО).	1. Обновлена информация о техническом состоянии общего имущества. 2. Потребность в ремонтах общего имущества выявлена и документально зафиксирована. 3. Акты о техническом состоянии отдельных объектов общего имущества (дефектные ведомости) оформлены.	Имеются: - описание состава общего имущества в МКД; - обновленная характеристика технического состояния общего имущества; - список требуемых ремонтов; - акты оценки технического состояния отдельных объектов общего имущества в МКД (или дефектные ведомости); - информация для собственников помещений о состоянии общего имущества
Шаг 2	Разработать проект предложений по содержанию МКД: 1) проанализировать необходимость /целесообразность изменения перечня и (или) объемов текущих (постоянных/ периодических) работ и услуг по содержанию	Подготовка технико-экономического обоснования для принятия решения собственниками помещений решений по перечню и объемам работ и услуг, плану ремонтов	УО на основании анализа опыта работы в текущем году и актов о техническом состоянии общего имущества: - обосновывает необходимость внесения изменений в перечень/объем текущих работ по содержанию МКД (если требуется); - разрабатывает предложения по приоритетам выполнения ремонтов общего имущества в МКД (с обоснованием); - оценивает стоимость всех видов	Составлены: 1) проект плана работ (услуг, ремонтов) на следующий год и на перспективу (с обоснованием очередности проведения ремонтов); 2) проект сметы расходов и доходов на	Наличие: - проектов планов и сметы доходов и расходов (с обоснованиями) - информация по ключевым моментам проектов планов работ и сметы доходов и расходов; - опросного листа (анкеты)

Шаги	Что делать	Цель	Действия	Результаты (документы)	Индикаторы
	<p>(техническому обслуживанию и санитарной очистке) МКД на следующий год;</p> <p>2) разработать предложения по очередности проведения ремонтов с обоснованием (возможные последствия для людей и недвижимости, др.);</p> <p>3) оценить стоимость всех работ, услуг, ремонтов и разработать проект сметы расходов на следующий год</p>		<p>работ и услуг исходя из собственных возможностей их исполнения или привлечения подрядчиков;</p> <p>- разрабатывает проект сметы расходов на содержания МКД;</p> <p>- выявляет возможность получения дополнительных доходов на содержание и ремонт МКД (от использования общего имущества, получение субсидии на капитальный ремонт, возможность получения кредита и др.);</p> <p>- разрабатывает проект сметы доходов, размера обязательных платежей и порядка возмещения расходов на ремонты;</p> <p>- готовит информацию/предложение для собственников по приоритетам выполнения ремонтов и их финансированию с обоснованием (возможно, объединенную с информацией по шагу 1)</p>	<p>следующий год;</p> <p>3) проект порядка финансирования ремонтов (возмещения расходов УО)</p> <p>4) информация для собственников помещений и опросный лист;</p>	
Шаг 3	<p>Проинформировать собственников о состоянии общего имущества в МКД. Выявить мнение собственников о предложенных УО проектах:</p> <p>- планов работ и ремонтов на год и на перспективу;</p> <p>- смете расходов на</p>	<p>1) Вовлечь собственников помещений в обсуждение ключевых вопросов содержания и ремонта многоквартирного дома;</p> <p>2) Выявить мнение собственников</p>	<p>УО проводит:</p> <p>- опрос собственников о предлагаемых работах и ремонтах в МКД и их стоимости (желательно с вовлечением активных собственников);</p> <p>- встречи для обсуждения отдельных вопросов (поподъездно, тематические, отдельно с активом дома, др.)</p> <p>УО обобщает информацию о мнениях, предпочтениях</p>	<p>Собственники ознакомлены с предложениями УО о работах / ремонтах и смете расходов на следующий год и высказали свое мнение</p> <p>В опросе приняли участие более 50 % собственников</p>	<p>1. Лист распространения информации и опросных листов (с подписями собственников помещений)</p> <p>2. Лист получения заполненных опросных листов.</p> <p>3. Результаты опроса обобщены</p> <p>4. Информация о результатах опроса для</p>

Шаги	Что делать	Цель	Действия	Результаты (документы)	Индикаторы
	содержание и ремонт МКД на следующий год	помещений для последующего корректирования планов работ и ремонтов МКД и сметы расходов и доходов на следующий год 3) Внести изменения в проекты подготовленных документов (планов работ, сметы доходов и расходов, др.) с учетом выявленных мнений собственников помещений	собственников помещений; УО вносит изменения в проекты планов, сметы доходов и расходов и др. документы	помещений В результате обработки опросных листов и в ходе встреч и обсуждений выявлены мнения, предпочтения собственников помещений, их готовность принять предложения УО Собственники ознакомлены с результатами опроса и проведенных встреч УО скорректировала проекты документов с учетом мнений собственников помещений	ознакомления собственников 5. Список встреч с собственниками (с указанием даты, места, числа присутствующих, вопросов для обсуждения) и обобщенная информация по результатам встреч 6. Проекты текущего и перспективного планов работ и ремонтов; сметы доходов и расходов на год и др. с изменениями
Шаг 4	Подготовиться к участию в общем собрании собственников помещений.	Дать возможность собственникам помещений заранее познакомиться с проектами всех документов, которые УО будет представлять на общем собрании	1. УО готовит отчет о проделанной работе и проведенных ремонтах в МКД за прошедший год. 2. УО сообщает собственникам о том, где (в офисе УО, у старших по подъездам, др.) и когда они могут познакомиться с: - отчетом УО за прошедший год; - проектом планов работ и ремонтов;	1. Подготовлен отчет о работе УО за прошедший год. 2. Большинство собственников помещений познакомилось с отчетом и предложениями УО	Список собственников помещений, познакомившихся до общего собрания с документами УО

Шаги	Что делать	Цель	Действия	Результаты (документы)	Индикаторы
			<p>- проектом сметы расходов и доходов на следующий год. 3. Специалисты УО проводят встречи, беседы, консультации, разъяснения для собственников помещений</p>		
Шаг 5	<p>Помочь инициаторам общего собрания - собственникам помещений - в подготовке общего собрания (это НЕ ЯВЛЯЕТСЯ обязанностью УО, исключительно добрая воля. И НЕ ДОЛЖНО носить характер вмешательства в дела собственников, подмены их самостоятельной деятельности работой УО</p>	<p>Помочь инициаторам собрания: а) в решении организационных вопросов по подготовке общего собрания; б) сформулировать предложения по изменению условий договора управления</p>	<p>УО помогает инициаторам общего собрания: а) подобрать место проведения общего собрания; б) сформулировать повестку дня общего собрания; в) подготовить и изготовить нужное количество экземпляров уведомлений о собрании, листов регистрации участников собрания, листов (или бюллетеней) для голосования, др. документов; г) сформулировать предложения по изменению договора управления МКД с необходимыми обоснованиями</p>	<p>- Все организационные вопросы проведения общего собрания решены - Собственники помещений уведомлены об общем собрании - Все документы и формы для проведения собрания подготовлены - Предложения по изменению договора управления, подготовлены</p>	<p>Имеются все документы и формы</p>
Шаг 6	<p>Участие УО в общем собрании собственников помещений в МКД</p>	<p>1. Убедить собственников в том, что УО работает в их интересах и хорошо (профессионально) управляет МКД в рамках обязательств по</p>	<p>На общем собрании УО: - отчитывается перед собственниками о работе в прошедшем году; - предлагает план работ и ремонтов и обосновывает их стоимость. Общее собрание утверждает: - отчет УО; - план работ и ремонтов на следующий год и на перспективу</p>	<p>1. УО отчиталась на общем собрании собственников помещений о работе за год и отчет одобрен. 2. Утвержден план работ и ремонтов на следующий год</p>	<p>1. Отчет УО за прошедший год, утвержденный общим собранием. 2. План работ и ремонтов на следующий год, утвержденный общим собранием. 3. Протокол общего собрания с принятыми</p>

Шаги	Что делать	Цель	Действия	Результаты (документы)	Индикаторы
		<p>договору управления.</p> <p>2. Получить утверждения собственниками (общим собранием):</p> <ul style="list-style-type: none"> - отчета УО за прошедший год; - предложенных УО проектов планов работ и сметы расходов на следующий год <p>3. Согласовать изменение условий договора управления МКД на следующий год.</p>	<p>(включая объемы, перечень, сроки исполнения работ/услуг/ремонтов;</p> <ul style="list-style-type: none"> - смету расходов; - размер платы собственников «за содержание и ремонт жилого помещения», включающей в себя плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД; - порядок финансирования капитального ремонта; - изменения к договору управления многоквартирным домом; - принимает решение об участии в адресной муниципальной программе по проведению капитального ремонта; <p>Примечание. Если состав общего имущества в МКД не был утвержден ранее, то его можно утвердить на этом собрании собственников помещений в МКД.</p>	<p>и, возможно, на перспективу.</p> <p>3. Утверждена смета расходов на содержание МКД (стоимость работ и услуг)</p> <p>3. Утвержден размер платы собственников помещений за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД</p> <p>4. Согласованы изменения к договору управления или условия нового договора управления.</p>	<p>решениями, касающимися договора управления МКД на следующий год.</p> <p>4. Заполненные листы регистрации и голосования на собрании.</p> <p>5. Договор управления многоквартирным домом с изменениями</p>
Шаг 7	Практические шаги по реализации принятых планов с регулярным информированием собственников помещений о промежуточных результатах				