

Управление многоквартирными домами: что нужно знать сотрудникам районных управ?

10.12.2015

170 человек с июля этого года уже прошли обучение по новой программе повышения квалификации «Практические аспекты управления многоквартирными домами в новых правовых условиях». Слушателями четырехдневных семинаров были сотрудники ГБУ «Жилищник» и ГКУ «Инженерные службы районов». На днях свое обучение завершила последняя, пятая, группа. Информация об этом размещена на сайте фонда капитального ремонта многоквартирных домов.

Участники программы знакомятся с новыми задачами, предусмотренными Стратегией развития ЖКХ РФ до 2020 г., основными направлениями развития городского хозяйства Москвы, изменениями в жилищном законодательстве в области управления многоквартирными домами (МКД), особенностями проведения открытых конкурсов по отбору управляющих организаций, задачами государственного жилищного надзора и лицензионного контроля.

Учитывая, что право принимать решения по управлению своим домом дано собственникам помещений, особое внимание в программе уделяется вопросам организации и проведения общих собраний, в том числе и для принятия решений, связанных с проведением капитального ремонта.

Отдельно на занятиях останавливаются на работе с обращениями граждан, изучают типовые ошибки и выполняют практические задания, связанные с подготовкой ответов на письма горожан.

Семинары проходят с привлечением экспертов: Наталья Климова, руководитель ГКУ «Московский центр «Открытое Правительство», знакомит слушателей с интерактивными инструментами взаимодействия с населением; Дмитрий Лифшиц, первый заместитель генерального директора Фонда капитального ремонта МКД города Москвы, рассказывает о реализации региональной программы капитального ремонта МКД; Ирина Шрамко, руководитель ГКУ «Центр реформы в ЖКХ», раскрывает основы технического регулирования, требования стандартов, нормативов, правил, порядков, регламентов, подлежащих неукоснительному исполнению для надлежащего содержания общего имущества в МКД, разбирает со слушателями проблемные вопросы в сфере управления многоквартирными домами.

Руководитель «Московского центра «Открытое Правительство» напомнила слушателям правила работы на портале. Отдельным блоком значились вопросы, связанные с капитальным ремонтом, которые тоже входили в обучающий курс по управлению МКД. Тема для Москвы новая — ремонтные работы по региональной программе начались в сентябре этого года.

Дмитрий Лифшиц в первую очередь пояснил, что входит в понятие «многоквартирный дом». Это жилые дома, в которых как минимум две квартиры и есть имущество совместного пользования — подъезды, лифты, лестничные площадки и т. д. По такой классификации, таунхаусы, например, подлежат ремонту не будут. Также Дмитрий Лифшиц рассказал сотрудникам управ, как сегодня фонд ведет свою работу.

«Перед началом подряда подрядчики проводят полное обследование здания, и мы составляем перечень ремонтных работ, — делится первый заместитель генерального директора Фонда капремонта города Москвы. — Однако не все дома подлежат капитальному ремонту». Если дом признан аварийным и подлежащим сносу, то собственники жилья не уплачивают взносы (статья 169 ЖК РФ).

Стоит также знать, что не все виды работ могут выполняться в доме за счет накопленных средств собственников. Например, замена перекрытий или балконов не входит в перечень капремонта.

Кроме того, некоторые дома могут быть исключены из программы капитального ремонта по двум критериям:

1. Повышенный износ (более 70 %). Но, как отметил Дмитрий Лифшиц, в Москве почти нет таких многоквартирных домов.

2. Стоимость ремонта превышает сумму, заложенную в план.

На вопрос, что делать, если все коммуникации в доме расположены под полом в квартирах и для ремонта нужно его вскрывать, а затем заделывать, что не предусмотрено в плане работ, Дмитрий Лифшиц ответил, что фонд уже готовит соответствующие поправки в нормативно-правовые документы.

Дмитрий Лифшиц высказал предложение о том, что в управах должны быть созданы согласительные комиссии для рассмотрения спорных вопросов, возникающих при управлении МКД и проведении его капитального ремонта.

Адрес страницы: <http://novogireevo.mos.ru/presscenter/news/detail/2366375.html>

[Управа района Новогиреево](#)