**Взаимодействие собственников помещений в многоквартирном доме c 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 (техническому обслуживанию и санитарной очистке) МКД на следующий год;2) разработать предложения по очередности проведения ремонтов с обоснованием (возможные последствия для людей и недвижимости, др.);3) оценить стоимость всех работ, услуг, ремонтов и разработать проект сметы расходов на следующий год | 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 работ и услуг исходя из собственных возможностей их исполнения или привлечения подрядчиков;- разрабатывает проект сметы расходов на содержания МКД;-выявляет возможность получения дополнительных доходов на содержание и ремонт МКД (от использования общего имущества, получение субсидии на капитальный ремонт, возможность получения кредита и др.);- разрабатывает проект сметы доходов, размера обязательных платежей и порядка возмещения расходов на ремонты;- готовит информацию/предложение для собственников по приоритетам выполнения ремонтов и их финансированию с обоснованием (возможно, объединенную с информацией по шагу 1) | 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 следующий год;3) проект порядка финансирования ремонтов (возмещения расходов УО)4) информация для собственников помещений и опросный лист; | 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) |
| Шаг 3 | Проинформировать собственников о состоянии общего имущества в МКД.Выявить мнение собственников о предложенных УО проектах:- планов работ и ремонтов на год и на перспективу;- смете расходов на содержание и ремонт МКД на следующий год | 1) Вовлечь собственников помещений в обсуждение ключевых вопросов содержания и ремонта многоквартирного дома;2) Выявить мнение собственников помещений для последующего корректирования планов работ и ремонтов МКД и сметы расходов и доходов на следующий год3) Внести изменения в проекты подготовленных документов (планов работ, сметы доходов и расходов, др.) с учетом выявленных мнений собственников помещений | УО проводит:- опрос собственников о предлагаемых работах и ремонтах в МКД и их стоимости (желательно с вовлечением активных собственников);- встречи для обсуждения отдельных вопросов (поподъездно, тематические, отдельно с активом дома, др.)УО обобщает информацию о мнениях, предпочтениях собственников помещений;УО вносит изменения в проекты планов, сметы доходов и расходов и др. документы | Собственники ознакомлены с предложениями УО о работах / ремонтах и смете расходов на следующий год и высказали свое мнениеВ опросе приняли участие более 50 % собственников помещенийВ результате обработки опросных листов и в ходе встреч и обсуждений выявлены мнения, предпочтения собственников помещений, их готовность принять предложения УОСобственники ознакомлены с результатами опроса и проведенных встречУО скорректировала проекты документов с учетом мнений собственников помещений | 1. Лист распространения информации и опросных листов (с подписями собственников помещений)2. Лист получения заполненных опросных листов.3. Результаты опроса обобщены4. Информация о результатах опроса для ознакомления собственников5. Список встреч с собственниками (с указанием даты, места, числа присутствующих, вопросов для обсуждения) и обобщенная информация по результатам встреч6. 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;- проектом сметы расходов и доходов на следующий год.3. Специалисты УО проводят встречи, беседы, консультации, разъяснения для собственников помещений | 1. Подготовлен отчет о работе УО за прошедший год.2. Большинство собственников познакомились с отчетом и предложениями УО | Список собственников помещений, познакомившихся до общего собрания с документами УО |
| Шаг 5 | 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 | Помочь инициаторам собрания:а) в решении организационных вопросов по подготовке общего собрания; б) сформулировать предложения по изменению условий договора управления | 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 | - 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 | Имеются все документы и формы |
| Шаг 6 | Участие УО в общем собрании собственников помещений в МКД | 1. Убедить собственников в том, что УО работает в их интересах и хорошо (профессионально) управляет МКД в рамках обязательств по договору управления.2. Получить утверждения собственниками (общим собранием):- отчета УО за прошедший год;- предложенных УО проектов планов работ и сметы расходов на следующий год3. Согласовать изменение условий договора управления МКД на следующий год. | 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 (включая объемы, перечень, сроки исполнения работ/услуг/ремонтов;- 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;Примечание.Если состав общего имущества в МКД не был утвержден ранее, то его можно утвердить на этом собрании собственников помещений в МКД. | 1. УО отчиталась на общем собрании собственников помещений о работе за год и отчет одобрен.2. Утвержден план работ и ремонтов на следующий год и, возможно, на перспективу.3. Утверждена смета расходов на содержание МКД (стоимость работ и услуг)3. Утвержден размер платы собственников помещений за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД4. Согласованы изменения к договору управления или условия нового договора управления. | 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 решениями, касающимися договора управления МКД на следующий год.4. Заполненные листы регистрации и голосования на собрании.5. Договор управления многоквартирным домом с изменениями |
| Шаг 7 | Практические шаги по реализации принятых планов с регулярным информированием собственников помещений о промежуточных результатах |