

**Тезисы к выступлению Н.Н. Мельниковой**  
(Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства)

**«Развитие института специальных счетов»**

Фондом на регулярной основе в рамках приказа Минстроя России №871/Пр проводится мониторинг реализации субъектами Российской Федерации региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

По состоянию на 1 июля 2022 года региональные программы капитального ремонта охватывают 723,4 тыс. многоквартирных домов общей площадью 2,7 млрд кв.м., из которых 104,6 тыс. домов (14,5% от общего количества) общей площадью 0,6 млрд кв.м. (22,2% от общей площади МКД) формируют фонды капитального ремонта на специальных счетах. Также наблюдается тенденция роста остатков денежных средств на специальных счетах. За 2021 год прирост составил 4,8% (4 695 МКД), за I полугодие 2022 года – 2,1% (2 123 МКД).

В среднем остаток денежных средств на 1 МКД - составляет 1,9 млн руб. Такой объем средств не позволяет провести комплексный ремонт, а зачастую и ремонт одного конструктива. При этом финансовая нагрузка на собственников спецсчетчиков больше за счет невозможности заимствований у других домов, как это можно сделать домам, формирующим фонд капремонта у регионального оператора.

Особой финансовой проблемой для спецсчетчиков является замена лифтов.

В рамках региональных программ капитального ремонта на период с 2022 по 2025 годы в домах, формирующих фонды капитального ремонта на специальных счетах, предусмотрена замена 13,6 тыс. лифтов общую сумму 45,2 млрд руб. (общая количество лифтов, требующих замены до 2024 года включительно составляет 40,7 тыс. лифтов) При среднем остатке на специальном счете 1,9 млн рублей, а также необходимости проведения других видов работ, замена лифтов представляется крайне затруднительной.

Прогнозная потребность для замены 27,2 тыс. лифтов, требующих замены до 2024 года включительно, но не включенных в планы по замене, составляет 81,5 млрд руб.

Кроме финансовых трудностей сегодня существуют различные препятствия на пути к развитию институту специальных счетов, к которым можно отнести:

1. Низкую информированность собственников в вопросах организации проведения капремонта и невозможность самостоятельного контроля за проведением ремонта;

2. Отсутствие единого органа, ответственного за работу спецсчетов, в том числе целевое расходование средств;

3. Незрелость кредитования капитального ремонта многоквартирных домов

4. Неэффективное использование средств на специальных счетах

5. Отсутствие единого информационного пространства для получения знаний и адресной помощи по вопросам капитального ремонта на специальных счетах;

**1. Большинство из вышеуказанных проблем требуют совершенствования законодательства, в частности предлагается:**

Для повышения информированности собственников в вопросах проведения капремонта и самостоятельного контроля за проведением ремонта:

1) проведение обязательного технического обследования домов за счет средств фонда капитального ремонта с оформлением результатов такого обследования;

2) установления возможности привлечения при проведении ремонта профессиональных заказчиков и строительный контроль за счет средств фонда капитального ремонта

3) внедрение страхования рисков некачественного ремонта многоквартирных домов.

Для установления единого органа, ответственного за работу спецсчетов, в том числе целевое расходование средств предлагается наделить органы Жилнадзора полномочиями по организации и контролю проведения ремонта на спецсчетах, установить обязанность по представлению адресной отчетности на едином информационном портале;

Для развития кредитования капитального ремонта многоквартирных домов необходимо:

1) снять барьеры и ограничения для развития кредитования специальных счетов, минимизировать риски для банков, для чего необходимо наделить управляющие компании и ТСЖ статусом определенного и надежного заемщика для возможности кредитования;

2) установить запрет на уменьшение увеличенного размера взноса до полного погашения кредита в случае его привлечения;

Для повышения эффективности использования средств на специальных счетах необходимо:

1) ввести запрет на переход к региональному оператору в случае расходования средств на работы, не предусмотренные региональной программой без их возмещения за счет дополнительных взносов;

2) расширить перечень работ, проводимых за счет минимального взноса, а также установить возможность проводить капитальный ремонт поэтапно;

3) установить процедуру по переходу спецсчетов к региональному оператору при низких сборах и невыполнении ремонта в установленные программой сроки, создать специализированные комиссии на уровне регионов;

4) снять барьеры, возникающие при использовании механизма энергосервиса, а именно учитывать плату за энергосервисные услуги при расчете субсидии на оплату коммунальных услуг.

Также, в целях получения спецсчетчиками адресной помощи и необходимой информации по вопросам капремонта, в том числе методической, необходимо создание единого информационного портала как единого центра содействия собственников.

**2. Кроме того необходима разработка методических материалов по вопросам капитального ремонта (по составу и очередности проводимых работ, межремонтных сроках, рекомендации к стоимости работ, применяемым технологиям и материалам, приемка работ). Данная работа уже ведется с привлечением экспертного сообщества, в том числе АРОКРа, Фонда.**

**3. Решение вышеуказанных проблем также требуют финансовой поддержки, в частности предлагается:**

В целях стимулирования привлечения собственниками кредитных средств, а также проведения энергоэффективных мероприятий:

1) развивать кредитование спецсчетов, в том числе путем возмещения расходов на оплату процентов по кредиту, привлечённому собственниками по капитальному ремонту, проведение энергоэффективного ремонта, а также замену лифтов с участием средств Фонда в рамках постановления Правительства №18;

2) установить налоговые льготы на имущество в домах, повысивших класс энергоэффективности после капитального ремонта;

**4. Особо важным элементом является создание региональных и муниципальных площадок по обмену знаниями и опытом проведения капитального ремонта.**

Необходима разработка в каждом регионе системы мер по работе с домами, собственники которых сделали выбор в пользу накопления взносов на специальных счетах. Такие меры должны включать в себя, как своевременное и полное доведение до этих собственников информации об имеющейся практике и возможностях по получению финансовой поддержки на капитальный ремонт, привлечения кредитных средств, так и ведение целенаправленной работы по техническому и организационному сопровождению проводимого в данных домах капитального ремонта.

Создание региональных и муниципальных площадок по обмену знаниями и опытом проведения капитального ремонта позволит создавать центры помощи для ТСЖ и управляющих компаний и будет способствовать применению при ремонте оптимальных технических решений, последствия и эффект которых рассчитываются заблаговременно. Всё это снизит риски неэффективной реализации региональных программ капитального ремонта и предотвратит нарастание перехода домов после неполноценно выполненного капремонта на счета региональных операторов.

Таковыми центрами могут быть региональные объединения собственников и владельцев специальных счетов, которые смогут оказывать собственникам жилья в таких домах всю необходимую информационно-просветительскую поддержку и проводить обучающие семинары, а также будут способствовать эффективному расходованию средств фондов капремонта, формируемых на специальных счетах, и обеспечивать своевременное и качественное проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

В настоящее время такие ассоциации созданы в городе Москве и Калининградской области.

Для развития этого направления в других регионах в первую очередь необходимо объединить уже накопленный региональный опыт, сформировать методические материалы для проведения обучающих мероприятий, в ходе которых будет подробно рассказано о том, как расходовать накопленные денежные средства, определить приоритетный вид работ, выбрать подрядную организацию, контролировать качество проведения капремонта и т.д.

Стоит отметить, что в Калининградской области в настоящее время «Ассоциация собственников и владельцев спецсчетов для формирования фондов капремонтов МКД на территории Калининградской области» организывает обучающие курсы по капремонту для ТСЖ.