

ПРОЕКТ № 21-2-009475:

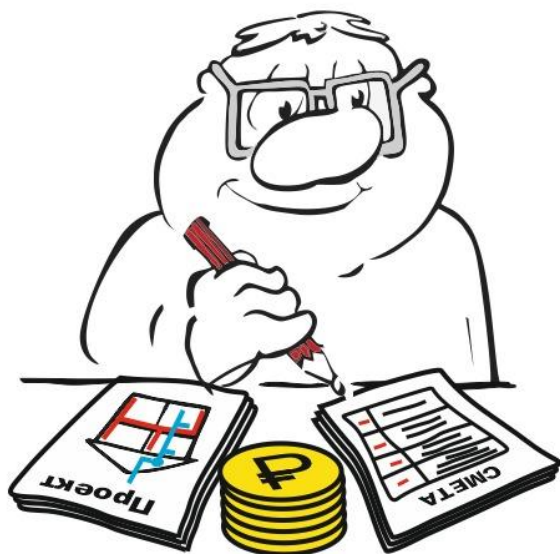
КАПРЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА: УЧИМСЯ ПРАВИЛЬНО СЧИТАТЬ ПРЕДСТОЯЩИЕ РАСХОДЫ

ПОБЕДИТЕЛЬ ВТОРОГО КОНКУРСА 2021 ГОДА

НА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ГРАНТОВ

ПРЕЗИДЕНТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
НА РАЗВИТИЕ ГРАЖДАНСКОГО ОБЩЕСТВА





Оглавление

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ – ЗАЯВИТЕЛЕ	3
СОЦИАЛЬНАЯ ПРОБЛЕМА И ЦЕЛЕВЫЕ ГРУППЫ ПРОЕКТА	4
ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА	12
ГЕОГРАФИЯ ПРОЕКТА.....	14
ЗНАЧИМОСТЬ ПРОЕКТА ДЛЯ РЕШЕНИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ПРОБЛЕМЫ.....	17
УНИКАЛЬНОСТЬ, ИННОВАЦИОННОСТЬ ПРОЕКТА	20
ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В РАМКАХ ПРОЕКТА	22
КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА	38
ОЖИДАЕМЫЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА.....	39
УСТОЙЧИВОСТЬ И ДАЛЬНЕЙШЕЕ РАЗВИТИЕ ПРОЕКТА	39



**ФОНД «ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА»**

**THE INSTITUTE
FOR URBAN
ECONOMICS**

125009, Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1 стр. 1, тел./факс: (495) 787 45 20, 363 50 47

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ – ЗАЯВИТЕЛЕ

Миссия - содействие социально-экономическому развитию городов

Фонд «Институт экономики города» (ИЭГ) начал свою деятельность в 1995 году. Сегодня ИЭГ — это один из ведущих аналитических центров, занимающийся комплексными исследованиями социально-экономических процессов в России, в российских регионах и городах. Институт предлагает новые решения в сфере развития территорий, участвует в законотворческом процессе, даёт независимую оценку ситуации и выступает организатором публичного диалога по самым острым вопросам развития экономики городов и городских агломераций, жилищной политики, жилищно-коммунального хозяйства, градостроительного развития. Многие разработки Института имели важное значение для всей страны, способствовали повышению эффективности муниципального управления и росту благосостояния населения. В частности, мы гордимся достижениями в области внедрения в России ипотечного жилищного кредитования, программой адресных субсидий гражданам с низкими доходами на оплату услуг ЖКХ. При содействии ИЭГ были проведены первые открытые конкурсы на техническое обслуживание и управление жилищным фондом, земельные аукционы, выданы первые государственные жилищные сертификаты. Сегодня идёт реформа сферы долевого строительства с использованием эскроу счетов и проектного финансирования. В основе этих и многих других программ и подходов лежат методические разработки экспертов ИЭГ.

Институт также сформировал и укрепил свою международную репутацию и последние 5 лет неизменно входит в ТОП-50 мирового рейтинга "фабрик мысли" — Global Go To Think Tank Index в номинации "Ведущие аналитические институты в сфере социальной политики" и входит в число ведущих аналитических институтов Центральной и Восточной Европы.

С 1995 года опубликовано свыше 30 000 статей, интервью и комментариев экспертов ИЭГ в СМИ. Проведено более 5 000 семинаров, круглых столов и конференций, в которых приняли участие свыше 360 000 человек. Издано более 600 печатных публикаций общим тиражом свыше 600 000 экземпляров. Годовой отчет издается ежегодно с 1996 года (25 изданий). Электронный бюллетень — издается с марта 2012 года (42 выпуска). Информационно-аналитический сборник «Городской альманах» издается периодически с 2005 года (8 выпусков).

САЙТ www.urbaneconomics.ru

- **СОЦИАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ ИЭГ** www.urbaneconomics.ru/research/spieg

АДРЕС И ТЕЛЕФОН

Тел./факс: (495) 363-50-47, (495) 787-45-20

Россия, 125009 Москва,

Леонтьевский переулок, д. 21/1 стр. 1

ПРОЕКТ:

КАПРЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА: УЧИМСЯ ПРАВИЛЬНО СЧИТАТЬ ПРЕДСТОЯЩИЕ РАСХОДЫ

СОЦИАЛЬНАЯ ПРОБЛЕМА И ЦЕЛЕВЫЕ ГРУППЫ ПРОЕКТА

Стратегией развития жилищно-коммунального-хозяйства Российской Федерации на период до 2020 года¹ и проектом аналогичной Стратегии до 2035 года² определено, что целью государственной политики в сфере капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах является создание и обеспечение устойчивого функционирования региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, обеспечивающих его своевременное проведение, необходимое качество и разумную стоимость работ (услуг) с постепенным переходом от преобладания системы государственной организации проведения капитального ремонта через систему региональных операторов к преобладанию и распространению модели организации проведения капитального ремонта через систему специальных счетов.

Специальный счёт – это банковский счёт, на котором из взносов собственников помещений формируется фонд капитального ремонта многоквартирного дома, если собственники помещений выберут такую модель³. В отличие от другой модели – сбора взносов в «общий котёл» и проведения капремонта региональными операторами, в многоквартирном доме со специальным счётом собственники помещений сами отвечают за организацию, проведение и финансирование капитального ремонта общего имущества.

Модель «специальный счёт» является целевой для капитального ремонта многоквартирных домов, поскольку её реализация способствует формированию «коллективного ответственного собственника в доме», усилению влияния гражданского общества на систему управления, содержания и ремонта многоквартирных домов, демонополизации спроса и развитию конкуренции на рынке услуг и работ по капитальному ремонту, в том числе развитию малого и среднего бизнеса, повышению качества капитального ремонта и энергоэффективности многоквартирных домов.

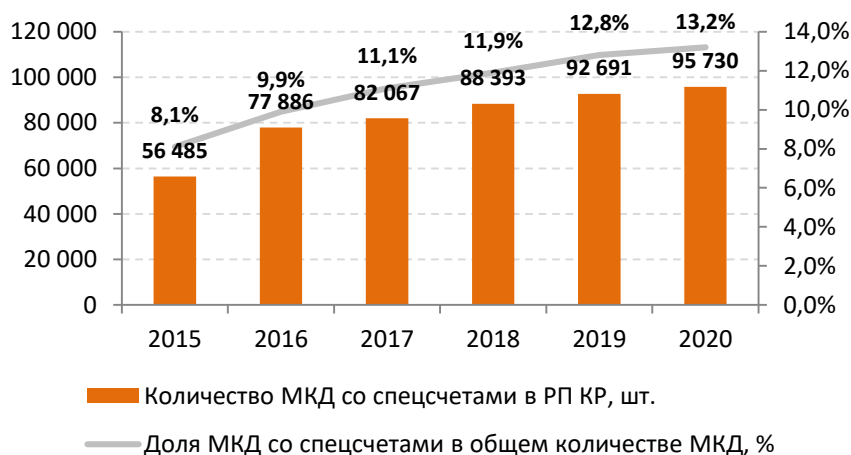
¹ Утверждена распоряжением Правительства Российской Федерации от 26 января 2016 г. № 80-р.

² См. <https://www.gkhrazvitie.ru/media/174784/proekt-strategii-razvitiya-zhkh-do-2035-goda.pdf>

³ Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ), ст. 170, ч. 3, п. 1.

1. Медленная динамика и барьеры развития специальных счетов

Исследование «Оценка развития модели «специальный счёт» капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», проведённое ИЭГ в 2020 году⁴, показало, что модель «специальный счёт» развивается, но достаточно медленно.



Динамика развития модели «специальный счёт»

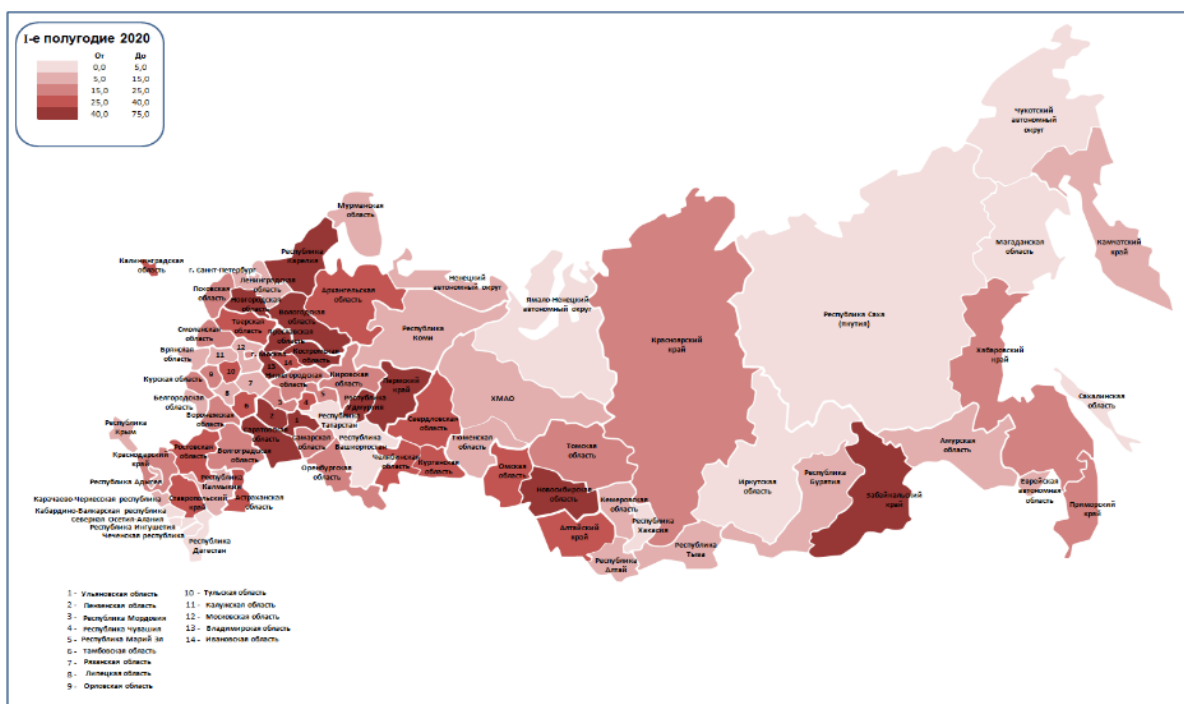
Источник: расчёты ИЭГ по данным портала «Реформа ЖКХ»
<https://www.reformagkh.ru/analytics#overhaul>

Модель «специальный счёт» реализуется в 13,21% от числа многоквартирных домов (МКД), включённых в региональные программы капремонта. В целом по Российской Федерации за период с 2015 года и до середины 2020 года доля МКД со специальными счетами увеличилась только на 5,07 процентных пунктов.

Исследование ИЭГ показало, что модель «специальный счёт» неравномерно развивается по территории Российской Федерации: в региональных программах 12 регионов доля МКД со специальными счетами превышает 20%, в то же время в двух субъектах Российской Федерации (Чукотский автономный округ и Республика Чечня) в таких программах нет ни одного дома со специальным счётом.

На развитие специальных счетов в регионах влияет информированность собственников помещений в МКД о преимуществах данной модели и возможность получения информационно-методической помощи, которые во многом обеспечиваются работой местных СО НКО (школ жилищного просвещения, ассоциаций собственников жилья и ТСЖ), а также поддержка данного способа организации капремонта региональными и местными органами власти.

⁴ С результатами исследования можно ознакомиться по ссылке <http://www.urbanecomomics.ru/centr-obshchestvennyh-svyazey/news/institut-ekonomiki-goroda-provel-issledovanie-modeli-specialnyy>



Доля многоквартирных домов со специальными счетами в региональных программах капитального ремонта на конец первого полугодия 2020 года (по общей площади многоквартирных домов)

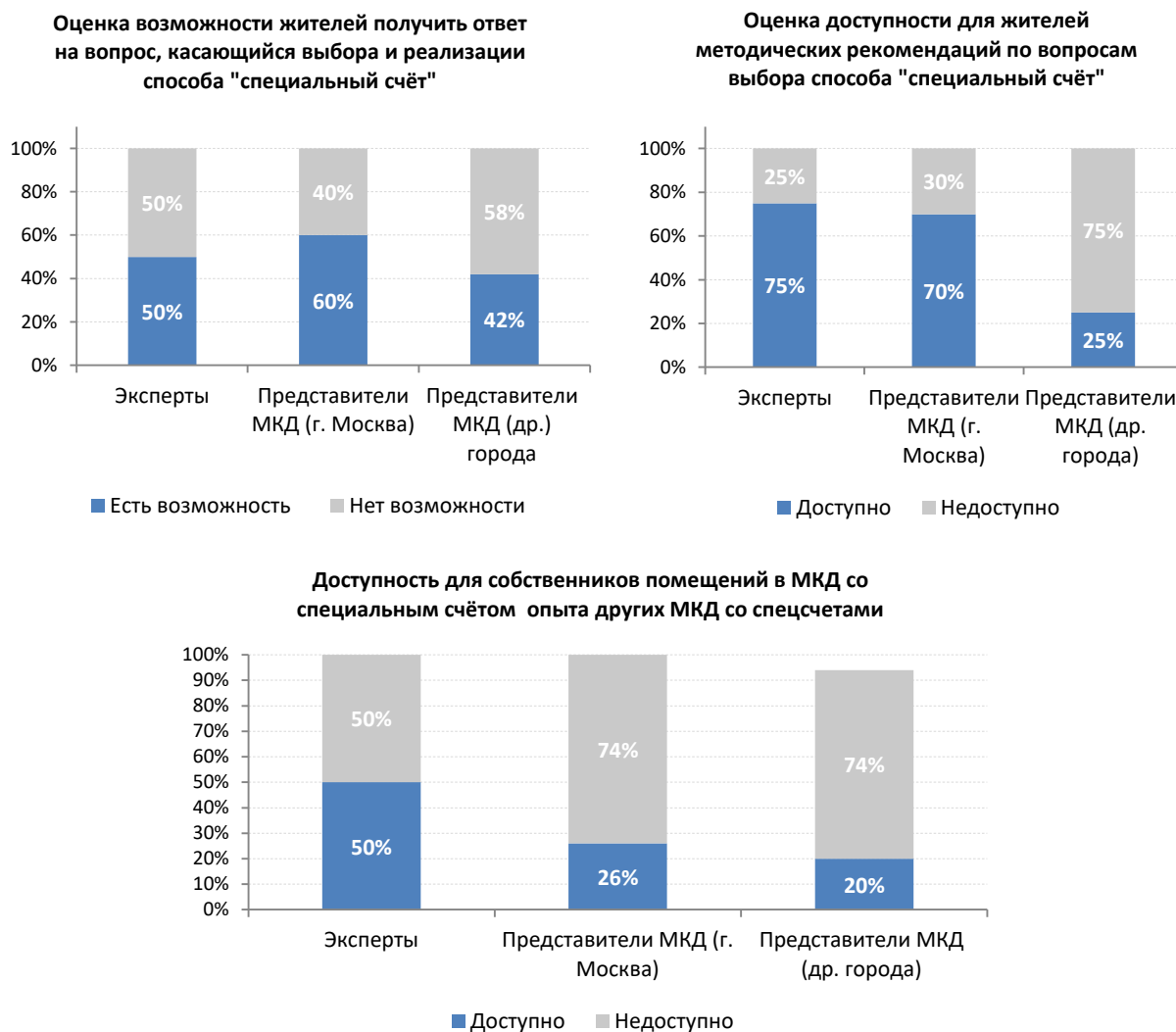
Источник: ИЭГ по данным мониторинга Фонда ЖКХ

Оценка развития модели «специальный счёт» капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, проведённая ИЭГ в 2020 г., позволила выявить ряд барьеров для развития специальных счетов:

- **Сохранение высокого «порога» голосов для принятия решения о проведении капитального ремонта в МКД со специальным счётом;**
- **Существенное сокращение количества банков, в которых может быть открыт специальный счёт;**
- **Низкие размеры установленных в регионах (за исключением Москвы) взносов на капремонт, ограниченная возможность привлечения заёмных средств на проведение капитального ремонта МКД со специальным счётом;**
- **Ограниченная возможность получения бюджетных субсидий;**
- **НЕДОСТАТОЧНОСТЬ ИНФОРМАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ПОДДЕРЖКИ.**

Проведённый ИЭГ в 2020 г. анкетный опрос жилищного актива и экспертов в 7 городах России (гг. Москва, Владимир, Вологда, Краснодар, Ростов-на-Дону, Ижевск, Ярославль) на тему «Что необходимо для успешного формирования фонда капитального ремонта на специальном счёте?»⁵ подтвердил недостаток информационно-методической поддержки собственников жилья в МКД со специальными счетами. Участники опроса считают, что:

- информация и рекомендации по выбору и реализации способа «специальный счёт» доступна далеко не всем жителям МКД;
- в регионах России меньше возможности получить информацию по выбору и реализации способа «специальный счёт», чем в Москве;
- большинство представителей МКД со специальным счётом во всех городах, где проведён опрос, считают, что опыт других МКД со специальным счётом для них недоступен.



⁵ С результатами опроса можно ознакомиться по ссылке <http://www.urbaneconomics.ru/research/project/monitoring-i-ocenka-situacii-v-sfere-upravleniya-i-kapitalnogo-remonta>

2. Трудности организации и финансирования капитального ремонта многоквартирных домов собственниками помещений

Собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счёте, самостоятельно отвечают за проведение капитального ремонта своего дома в срок, не позднее, чем установлено региональной программой капитального ремонта. Если необходимый капитальный ремонт не проведён в срок, предусмотренный региональной программой, уполномоченные органы местного самоуправления принимают решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счёте и передаче многоквартирного дома региональному оператору капитального ремонта и перечислении всех средств со специального счёта на счёт регионального оператора, в «общий котёл». Не справившись в первый раз с организацией и финансированием капитального ремонта, собственники теряют своё право в дальнейшем самостоятельно решать эти вопросы, а значит, все усилия по выбору способа «специальный счёт» пропадают зря.

Собственники помещений в многоквартирных домах, выбирая способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счёте, в основном руководствуются эмоционально окрашенным нежеланием делиться своими накоплениями с другими домами. При этом далеко не во всех случаях, принимая решение о выборе модели «специальный счёт», собственники квартир одновременно оценивают свою способность в дальнейшем самостоятельно организовать, проконтролировать и профинансировать капитальный ремонт. Если в доме нет сильного актива, способного все продумать и организовать, которому доверяют и который поддерживается остальными собственниками, опыт уже первого капитального ремонта может оказаться неудачным.

В Москве за шесть лет действия региональной программы 14 многоквартирных домов были принудительно переведены со специального счёта к региональному оператору, подобных случаев немало и в других регионах России. Основными проблемами, препятствующими своевременному проведению капитального ремонта в соответствии с региональной программой, являются неумение актива собственников правильно спланировать все действия по организации капремонта, в том числе по его финансированию, незнание того, где и как можно привлечь дополнительные средства при недостаточности накоплений на специальном счёте. Кроме того, в последнее время появились случаи неправильного расходования средств специального счёта – на неприоритетные виды ремонта,

на не запланированные региональной программой работы, а также оплата по завышенным сметам. Эти проблемы связаны с недостаточным уровнем подготовленности домовых активов, низкой информированностью остальных собственников и манипулированием ими отдельными недобросовестными управляющими организациями.

Представители органов государственной власти и региональных операторов капремонта неоднократно с недоверием и неодобрением высказывались о модели «специальный счёт». Такое отношение определено, во-первых, подозрениями о бесконтрольном и неправомерном расходовании денег со специальных счетов⁶. Второй повод для критики – совокупный объём средств на специальных счетах ежегодно увеличивается, эти средства не расходуются ежегодно в размере, близком к годовым поступлениям, как это характерно для региональных операторов. При этом не учитывается, что в модели «специальный счёт» важна не столько общая картина, сколько ситуация в каждом отдельно взятом доме – нужен ли дому в настоящее время капитальный ремонт: если нет, то средства на счёте будут продолжать накапливаться, если ремонт нужен – то достаточно ли накоплений для его проведения. И третья причина – дома, которые не справляются с ремонтом своими силами, «выпадают» из системы специальных счетов и попадают к региональному оператору. Это создаёт проблему для финансовой устойчивости регионального оператора. Кроме того, если средства со специального счёта были потрачены неправильно, и дом для проведения неотложного ремонта попал к региональному оператору без накоплений, расходование на его ремонт средств «общего котла» наносит ущерб интересам людей в тех домах, которые с самого начала доверились региональному оператору. Поэтому негативная история даже одного дома со специальным счётом наносит ущерб идее о том, что собственники жилья способны отвечать за капитальный ремонт своего дома.

Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации В. В. Якушев в 2020 г. сказал, что «причина всегда одна и та же: мы планируем сделать больше, чем это возможно на деньги, которые собирают граждане. Чисто математическая ошибка в силу некомпетентности людей, которые управляют этим процессом»⁷.

⁶ Например, см. здесь: <https://minstroyrf.gov.ru/press/glava-minstroya-vladimir-yakushev-o-samochuvstvii-zhiltsov-zastroyschikov-i-zhkkh/>; <https://rg.ru/2020/09/16/domam-so-specschetami-pomogut-razobratsia-s-kapremontom.html>

⁷ См. здесь <https://minstroyrf.gov.ru/press/glava-minstroya-vladimir-yakushev-o-samochuvstvii-zhiltsov-zastroyschikov-i-zhkkh/>

ИЭГ несколько лет ведёт методическую, информационную и консультационную работу с активами собственников помещений в многоквартирных домах, проходящих через капитальный ремонт. Общение с представителями советов многоквартирных домов, правлений ТСЖ и ЖСК, инициативными группами собственников жилья в домах со специальными счетами позволило понять, что:

- *Нет методической основы для грамотного финансового планирования капремонтов, даже предстоящих в ближайший период, не говоря уже о более далёкой перспективе;*
- *Нет единой информационно-методической базы для граждан во всех многоквартирных домах в стране, жители часто не знают, где получить информационную, методическую помощь, практический совет;*
- *Недостаточен потенциал (знания, навыки, опыт) СО НКО в жилищной сфере, чтобы научить активы собственников помещений в многоквартирном доме финансовому планированию капремонта многоквартирных домов.*

Исходя из сказанного, в целях предлагаемого проекта определим, что:

- *Ключевая социальная проблема*, на решение которой направлен предлагаемый проект -

**ОТСУТСТВИЕ ЗНАНИЙ И НАВЫКОВ
ФИНАНСОВОГО ПЛАНИРОВАНИЯ
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
У АКТИВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ
В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ
СО СПЕЦИАЛЬНЫМИ СЧЕТАМИ И У СО НКО
ВЕДЁТ К НЕВЫПОЛНЕНИЮ ТРЕБУЕМЫХ
КАПРЕМОНТОВ, ДИСКРЕДИТАЦИИ МОДЕЛИ
СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЁТ» И СНИЖЕНИЮ ДОВЕРИЯ К
ГРАЖДАНАМ КАК К ОТВЕТСТВЕННЫМ
СОБСТВЕННИКАМ СВОИХ ДОМОВ**

- **Целевые группы** проекта -

	Роль в решении ключевой социальной проблемы	Роль в проекте
1. Активы собственников помещений (правления ТСЖ, ЖК и ЖСК, советы МКД) в многоквартирных домах, в которых фонд капитального ремонта дома формируется на специальном счёте, в 15 российских городах	Наиболее активные, заинтересованные представители собственников помещений в МКД в своих городах, организаторы принятия собственниками решений об улучшении состояния многоквартирных домов, лица, отвечающие за ведение специального счёта, финансирование и организацию капитального ремонта общего имущества в МКД, олицетворяющие собой «коллективного ответственного собственника жилья» в своих городах	Основные получатели всех методических, информационных, учебных и других материалов проекта для подготовки и проведения капремонта в многоквартирном доме, участники учебных и информационных мероприятий проекта, получатели консультационной помощи. Участие в проекте поможет им находить правильные ответы на свои вопросы о капремонте, научиться находить нужную информацию, получить новые ориентиры, обменяться опытом.
2. Социально-ориентированные НКО и общественные объединения в 15 российских городах, осуществляющие жилищное просвещение, обучение, поддержку инициатив граждан в жилищной сфере	Просветители, организаторы, выразители общественного мнения, содействующие повышению квалификации и жилищной грамотности домовых активов и других инициативных граждан, способствующие воспитанию «ответственного собственника жилья» и улучшению качества жизни граждан в многоквартирных домах	Получатели методических, учебных информационных и других материалов проекта, участники учебных и информационных мероприятий проекта, получатели консультационной помощи. Участие в проекте позволит им повысить свой потенциал, получить новый методический инструментарий для просветительской и консультационной работы, наладить новые горизонтальные связи, расширить аудиторию для своей деятельности

- **Основные препятствия**, мешающие решению проблемы и затрагивающие целевые группы проекта:

- Отсутствие у НКО и домовых активов знаний о финансовом планировании капремонта;
- Отсутствие у домовых активов навыков финансового планирования капремонта;
- Отсутствие известных примеров грамотного финансового планирования и организации капремонта

Цель и задачи проекта

- **Цель** проекта:

Предоставить информационно-методическую поддержку и повысить потенциал институтов гражданского общества в жилищной сфере в городах проекта для оказания помощи активу собственников жилья по финансовому планированию капитального ремонта многоквартирных домов



- Для устранения выявленных препятствий и достижения заявленной цели предполагается выполнение следующих **задач** ПРОЕКТА:

- 1. Создание и широкое распространение информационно-методической основы действий жилищного актива по текущему и перспективному финансовому планированию капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами;**
- 2. Проведение образовательно-консультационной программы по финансовому планированию капитального ремонта многоквартирных домов для представителей СО НКО в жилищной сфере и домовых жилищных активов (советы МКД, правления ТСЖ/ЖСК, инициативные группы собственников);**
- 3. Выявление, обобщение и распространение лучшего опыта финансового планирования и организации капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами.**



ГЕОГРАФИЯ ПРОЕКТА

Проблема отсутствия знаний и навыков финансового планирования капитального ремонта у актива собственников помещений в многоквартирных домах со специальными счетами, как и у социально-ориентированных жилищных НКО, и недостатка информации о примерах грамотного финансирования капремонта, которым можно было бы следовать – это часть общей проблемы нехватки информационно-методической поддержки для собственников помещений в МКД со специальными счетами, которая присутствует во всех регионах Российской Федерации.

В Москве, благодаря довольно высокой концентрации институтов и НКО, занимающихся жилищным просвещением, у собственников жилья и их активов несколько больше возможностей получить нужную информацию по вопросам капремонта⁸ (о результатах опроса, проведённого ИЭГ, см. выше). В то же время во многих других регионах России собственники испытывают в этой сфере информационный голод.

В России есть регионы, где доля многоквартирных домов со специальными счетами достаточно высока (см. рисунок на стр. 6 и 16):

- в 12 регионах число многоквартирных домов со специальными счетами превышает 20% от общего числа всех МКД в региональной программе капитального ремонта (Владимирская, Костромская, Новгородская, Ростовская, Пензенская, Ульяновская, Самарская, Новосибирская области, Республика Карелия, Удмуртская Республика, Пермский и Забайкальский края);

- в 33 регионах общая площадь многоквартирных домов со специальными счетами превышает 20% площади всех МКД в региональной программе капремонта (кроме уже выше перечисленных регионов – Ивановская, Орловская, Тамбовская, Тверская, Тульская, Ярославская, Архангельская, Вологодская, Калининградская, Псковская, Астраханская, Кировская, Курганская, Свердловская, Челябинская, Омская, Томская области, Ставропольский, Алтайский и Приморский края, Чувашская Республика).

Таким образом, в этих регионах больше всего собственников помещений в многоквартирных домах со специальными счетами, которые нуждаются в информационно-методической поддержке.

⁸ См. результаты опроса, проведённого ИЭГ <http://www.urbaneconomics.ru/research/project/monitoring-i-ocenka-situacii-v-sfere-upravleniya-i-kapitalnogo-remonta>

Длительность проекта и возможности экспертов ИЭГ обуславливают нашу готовность провести выездные «живые» обучающие мероприятия в **15 городах Российской Федерации**. При формировании перечня городов, где ИЭГ планирует провести семинары, **приоритет будет отдан тем регионам и городам, в которых:**

- **отмечена высокая доля многоквартирных домов со специальными счетами;**

- **есть готовые повысить свой потенциал социально-ориентированные НКО, осуществляющие поддержку граждан по вопросам жилищной сферы;**

- **жилищные НКО работают не только с местной целевой аудиторией в столице республики или области, но и в других, не таких крупных муниципалитетах региона, в которых также есть выявленная потребность жилищного актива в освоении знаний и навыков по финансовому планированию капремонта.**

На стадии подачи заявки на грант Президента Российской Федерации мы, прежде всего, включаем в перечень городов проекта города, из которых мы уже получили запросы от местных жилищных НКО на оказание поддержки. Это города **Ижевск** (Удмуртская Республика), **Калининград**, **Киров**, **Ростов-на-Дону** и **Самара**, а также **Москва**, в которой создана и действует единственная в России Ассоциация собственников и владельцев специальных счетов.

Окончательный перечень регионов и городов, в которых будут проводиться семинары, будет сформирован ИЭГ с использованием как собственных контактов с региональными и местными жилищными НКО, так с помощью всероссийских организаций, таких как НП «ЖКХ Контроль», федеральный проект «Школа грамотного потребителя», сотрудничающих с Фондом ИЭГ и имеющих региональных представителей.

Кроме семинарских занятий, которые планируется проводить непосредственно в 15 городах России, в рамках проекта планируется также проведение серии **вебинаров и онлайн-консультаций**, в которых смогут участвовать жители **любых регионов России без ограничений**.

Все учебные материалы семинаров и вебинаров будут размещаться **на сайте ИЭГ для неограниченного доступа заинтересованных пользователей**, и по первому запросу могут быть переданы для использования любой жилищной НКО из любого города России.



Источник данных картограммы: Фонд содействия реформированию ЖКХ

ЗНАЧИМОСТЬ ПРОЕКТА ДЛЯ РЕШЕНИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ПРОБЛЕМЫ

Деятельность, предусмотренная проектом, направлена на то, чтобы обеспечить граждан – собственников жилья необходимым методическим и практическим инструментарием для результативного участия в восстановлении жилищного фонда, помочь собственникам повысить их осознанную ответственность за состояние принадлежащего им общего имущества в многоквартирных домах, заинтересованность в его улучшении, более эффективном использовании своих взносов, отчисляемых на капитальный ремонт общего имущества.

Если собственники жилья и органы власти увидят, что в результате продуманного финансового планирования и организации капремонта за счёт формируемых на специальных счетах фондов капитального ремонта по заказу граждан – собственников жилья происходит видимое улучшение состояния общего имущества в доме, улучшается качество и комфортность проживания, продлевается срок жизни многоквартирного дома, то:

- во-первых, повысится готовность собственников вкладывать свои средства в поддержание и улучшение дома, появится желание активнее участвовать в судьбе дома, своего района, родного города,
- во-вторых, укрепится доверие со стороны власти к собственникам как к ответственным хозяевам своего жилья и к жилищным активам как к местным лидерам и организаторам общественности, способным принять на себя реализацию в своих домах государственных программ по улучшению в жилищной сфере.

Новые **экспертные разработки** позволят создать методическую основу для решений и действий активы собственников жилья при финансовом планировании и организации капремонтов в ближайшей и отдалённой перспективе. Широкое распространение методических материалов проекта через свободный и неограниченный доступ в Интернете и через некоммерческие центры жилищного просвещения и поддержки собственников жилья в городах проекта поможет домовым активам и любым инициативным гражданам по всей России воспользоваться этими материалами, чтобы вместе с соседями продумать источники и этапы финансирования предстоящих капитальных ремонтов, успешно организовать и провести капремонт своего дома.

Экспертные наработки проекта позволят дополнить ранее созданный ИЭГ методический инструментарий по вопросам капремонта для собственников помещений в многоквартирных домах очень важными и

совершенно новыми для людей методиками и рекомендациями, дать новые ориентиры, показать примеры уже достигнутых другими собственниками успехов и пути их достижения.

Обучающие мероприятия проекта имеют две задачи. Во-первых, это повышение потенциала домовых активов в финансовом планировании и организации капремонта своих домов, во-вторых, повышение потенциала социально-ориентированных жилищных НКО в российских городах по оказанию поддержки жителям по вопросам капитального ремонта и содержания многоквартирных домов. Проведение как «живых» семинаров и консультаций в 15 городах России, так и дистанционных учебных мероприятий (вебинаров, консультаций) через Интернет без ограничений участников по регионам и широкое освещение всех таких мероприятий направлено на то, чтобы расширить круг лиц – собственников жилья и представителей НКО, получивших методические материалы, знания и умения финансового планирования капитального ремонта многоквартирного дома, и лиц, повысивших свой потенциал и улучшивших навыки ведения разъяснительной и просветительской работы с жителями, консультирования и обучения жителей своего города и региона по вопросам капитального ремонта многоквартирных домов. Тем самым обеспечивается возможность дальнейшего продвижения идей и методик проекта в различных регионах России после его окончания, дальнейшего увеличения охвата целевой аудитории.

Задача проекта – выявлять существующие и способствовать созданию новых примеров самостоятельной реализации гражданами – собственниками жилья качественных и энергоэффективных улучшений своих домов через продуманный и хорошо финансово спланированный капремонт. Дистанционная **консультационная помощь** собственникам помещений в разных российских городах при финансовом планировании капремонта домов имеет целью создать положительные примеры ответственного выполнения собственниками взятых ими на себя обязанностей по обеспечению капитального ремонта общего имущества, примеры инициатив собственников по организации, конкурсному заказу и контролю выполнения услуг и работ по капремонту многоквартирного дома. **Популяризация описанных моделей** (алгоритмов) действий участников процесса планирования, подготовки, финансирования и проведения капремонта через информационные средства ИЭГ и СМИ будет направлена на то, чтобы поколебать уверенность многих жителей страны в невозможности самостоятельно продумать, организовать и профинансировать какие-либо крупные качественные улучшения в своём

доме, и внедрить новую мысль о важности принятия на себя ответственности за состояние дома и реальности исполнения принятых решений.

Цель проведения **итоговой всероссийской онлайн-конференции** на завершающей стадии проекта - привлечь внимание общественности, законодательных, регулирующих и контрольно-надзорных федеральных органов государственной власти к проблемам развития и применения модели «специальный счёт» капитального ремонта многоквартирных домов, участия собственников жилья в проведении капремонта МКД, а также помочь укреплению горизонтальных связей между социально-ориентированными жилищными НКО из различных российских регионов, широко распространить положительный опыт и выработать коллективную позицию в отношении путей и методов развития специальных счетов для формирования фондов капитального ремонта многоквартирных домов.

Проект направлен на то, чтобы помочь жителям понять, что выбор специального счёта для формирования фонда капремонта и последующего финансирования этого ремонта – это «школа», основа для формирования коллективной ответственности за состояние многоквартирного дома и управления домом в целом. Мы ставим задачу помогать людям преодолевать убеждённость в том, что они не могут обеспечить капитальный ремонт своих домов иным способом, кроме как сначала передать всю ответственность за это региональному оператору капремонта, а потом искать, кому жаловаться на регионального оператора, чтобы капремонт был качественным и эффективным. Предлагаемые проектом подходы помогут изменить в лучшую сторону сегодняшнюю систему капремонта многоквартирных домов, вместо патернализма властей и региональных операторов, изживенческих и протестных настроений жителей развивать ответственное отношение к своим домам, своим городам и учить граждан пользоваться теми инструментами, которые даны законами страны, чтобы самим улучшать свою жизнь.

Если мероприятия проекта помогут собственникам жилья – для начала хотя бы в нескольких городах России – грамотно спланировать финансирование капремонта своих домов, тем самым сформировав пул положительных примеров, которые затем будут распространяться для тиражирования в других городах страны, это будет способствовать изменению ситуации в сфере капитального ремонта жилья и решению проблем недостаточного участия собственников, слабого развития модели «специальный счёт» и недоверия власти к способности собственников жилья быть надёжными участниками системы капитального ремонта многоквартирных домов.

УНИКАЛЬНОСТЬ, ИННОВАЦИОННОСТЬ ПРОЕКТА

Начиная с 2016 года ИЭГ разработал ряд полезных и высоко востребованных пособий для домовых активов собственников жилья и НКО по организации и проведению капитального ремонта, таких как книга «Капитальный ремонт многоквартирных домов: решения и действия собственников жилья», сборник рекомендаций «Коммуникации и взаимодействие для успешного капитального ремонта», и практическое пособие «Дорожная карта капитального ремонта многоквартирного дома». Надо сказать, что эти пособия разрабатывались для городского актива в сфере ЖКХ и капитального ремонта города Москвы, и, хотя они размещены на сайте ИЭГ для неограниченного доступа, москвичи лучше информированы об этих рекомендациях, чем жители других регионов.

Ссылки на наши пособия размещены на сайтах Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы, Ассоциации собственников и владельцев специальных счетов, информационных проекта «Школа грамотного потребителя» и «Дом и Двор» и др.

В то же время разработанные ИЭГ в прошлом пособия почти не касаются вопросов финансового планирования капитального ремонта многоквартирных домов, формирующих фонд капремонта на специальном счёте. Нет ответов на эти вопросы и в других информационных материалах, брошюрах и буклетах, выпущенных в том числе Минстроем России, всероссийскими и региональными НКО⁹. В 2017-2020 гг. проекты по тематике капремонта, реализованные за счёт президентских грантов всероссийской организацией НП ЖКХ Контроль и тремя региональными НКО, были сконцентрированы на вопросах общественного контроля за порядком и качеством капитального ремонта, проводимого региональными операторами и собственниками помещений в домах со специальными счетами, и тоже никаким образом не касались финансового планирования капитального ремонта.

Таким образом, предлагаемый проект будет отличать абсолютная новизна темы – ИЭГ планирует «с нуля» разработать информационно-методическую основу действий жилищного актива по текущему и перспективному финансовому планированию капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами, в том числе

⁹ См. в т. ч. «5 вопросов о капитальном ремонте», «Рекомендации по приёмке работ по капремонту» и др. (Минстрой России), «Капитальный ремонт Вашего дома», «Специальный счёт как способ формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома» (НП ЖКХ Контроль), «Капитальный ремонт: Специальный счёт или региональный оператор?» (проект Школа грамотного потребителя) и др.

рекомендации по вопросам, которым ранее не уделялось внимания разработчиками пособий по капремонту, в том числе ИЭГ:

- оценка и прогноз накоплений в фонде капитального ремонта на специальном счёте за счёт установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт и взносов сверх минимального размера;
- расчёт и планирование расходов на отдельные виды капитального ремонта, запланированные региональной программой капремонта для многоквартирного дома;
- оценка необходимости ремонтных работ и порядок установления приоритетов проведения отдельных видов работ по капитальному ремонту;
- принятие решений о переносе сроков проведения капремонта в региональной программе на более близкий или более дальний период в соответствии с установленными приоритетами;
- способы привлечения недостающих для проведения капитального ремонта средств, в том числе займов, кредитов;
- особенности договоров о проведении капремонта с оплатой в рассрочку и др.

В рамках проекта планируется разработать практические компьютерные финансовые модели (в популярном формате Excel) для планирования капремонта многоквартирных домов со специальными счетами, в т. ч.:

- модель финансового планирования капитального ремонта, предстоящего в ближайший период (1-3 года);
- модель финансового планирования капитального ремонта в долгосрочной перспективе (в течение срока регионального программы капремонта).

Обучение домовых активов финансовому моделированию коллективных расходов на улучшение общего имущества в многоквартирном доме - также полностью новая задача, которая никем не решалась за семь лет существования действующей системы капитального ремонта многоквартирных домов.

Таким образом, не только тематика, но и практическая направленность будет отличать предлагаемый нами проект от известных разработок других экспертных организаций и НКО в сфере капитального ремонта многоквартирных домов. Мы хотим не только дополнить предыдущие разработки новой темой и новыми подходами, но и научить реальных людей пользоваться простыми компьютерными моделями для расчёта размера взносов, сроков и стоимости ремонта, обучить местных тренеров и тем самым создать условия для дальнейшего расширения круга людей, умеющих планировать финансирование капремонта.

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В РАМКАХ ПРОЕКТА

Задача 1. СОЗДАНИЕ И ШИРОКОЕ РАСПРОСТРАНЕНИЕ ИНФОРМАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ОСНОВЫ ДЕЙСТВИЙ ЖИЛИЩНОГО АКТИВА ПО ТЕКУЩЕМУ И ПЕРСПЕКТИВНОМУ ФИНАНСОВОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ СО СПЕЦИАЛЬНЫМИ СЧЕТАМИ

Эксперты ИЭГ разработают новые методические и практические рекомендации, финансовые модели, информационные и справочные материалы в помощь некоммерческим организациям, ведущим образовательную деятельность, а также домовым активам (членам правлений ТСЖ/ЖСК и советов МКД, инициативным группам собственников жилья), объединениям собственников жилья (ТСЖ, ЖСК) по вопросам финансового планирования и организации капитального ремонта.

Новые экспертные разработки будут включать:

- методические рекомендации для актива собственников жилья по краткосрочному и перспективному финансовому планированию капремонта многоквартирных домов со специальными счетами.

Эксперты ИЭГ разработают методические рекомендации для домового жилищного актива и инициативных собственников помещений в многоквартирном доме по краткосрочному и перспективному финансовому планированию капремонта многоквартирных домов со специальными счетами, в т. ч. по вопросам:

- оценки накоплений в фонде капитального ремонта на специальном счёте за счёт установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт;

- расчёта и планирования расходов на отдельные виды капитального ремонта, запланированные региональной программой капремонта для многоквартирного дома;

- оценки необходимости ремонтов и порядок установления приоритетов проведения отдельных видов работ по капитальному ремонту;

- принятия решений о переносе сроков проведения капремонта в региональной программе на более близкий или более дальний период в соответствии с установленными приоритетами;

- способов привлечения недостающих для проведения капитального ремонта средств, в том числе займов, кредитов;

- особенностей договоров о проведении капремонта с оплатой в рассрочку и др.

При подготовке рекомендаций эксперты будут исходить из того, что при формировании фонда капитального ремонта на специальном счёте проведение капитального ремонта – обязанность и ответственность собственников помещений в многоквартирном доме, то есть именно собственники помещений отвечают за своевременность проведения капитального ремонта и несут риски, связанные с качеством выполненного ремонта. При этом собственники помещений имеют достаточную степень свободы в принятии решений о проведении капремонта. Во-первых, собственники имеют право в любой момент принять решение о проведении капитального ремонта по собственной инициативе или по предложению организации, управляющей их домом (ТСЖ/ЖСК, управляющая организация). Сроки ремонтов, установленные региональной программой, для собственников в МКД со специальным счётом – только ориентир, предельная дата. Главное, чтобы проведение капремонта было обусловлено реальным техническим состоянием общего имущества в доме. Во-вторых, если фонд капитального ремонта формируется на специальном счете, собственники вправе самостоятельно определять размер денежных средств, которые могут быть потрачены на капремонт, - в отличие от регионального оператора, они не ограничены размером предельной стоимости работ и (или) услуг по капремонту, утверждённым органами власти субъекта Российской Федерации. При недостаточности средств на специальном счете собственники по своему решению имеют право установить дополнительные взносы и привлекать на финансирование капитального ремонта кредиты (займы) любых организаций и лиц. В-третьих, собственники сами выбирают подрядчиков для проведения капитального ремонта.

Самое важное, чтобы при принятии решений, составлении планов и смет собственники руководствовались необходимостью обеспечить и соблюдать безопасность дома, не допустить угрозы жизни людей, обеспечить такие санитарно-гигиенические условия, которые создадут наиболее благоприятный внутренний климат зданий, стремиться к снижению энергоёмкости многоквартирного дома, следить за эффективностью работ по капремонту. Первый немаловажный аспект финансового планирования капитального ремонта – это распределение планируемых работ по степени необходимости, то есть расстановка приоритетов. Ориентируясь на сроки капитального ремонта, установленные региональной программой, домовому активу вместе с управляющей организацией при этом необходимо оценить, соответствуют ли эти сроки реальной потребности в ремонте, нет ли необходимости приблизить капитальный ремонт, или, наоборот, перенести на более поздний

срок. В последнем случае надо оценить, как повлияет перенос сроков работ по капремонту на срок службы объекта общего имущества, не повлечет ли угрозы безопасности жителей и их имуществу, и не будет ли этот капремонт в будущем стоить значительно дороже, чем если бы он был выполнен сейчас.

Данные о техническом состоянии общего имущества должны служить исходными данными для разработки вариантов технических решений капитального ремонта, начиная с самых простых и до более сложных, а задача собственников - принять взвешенное решение о том, какой объём капремонта выбрать. Например, многоквартирный дом с плоской крышей, которая находится в плохом техническом состоянии с обширным протеканием в квартиры верхнего этажа. Принципиально можно решать капитальный ремонт двумя способами: отремонтировать и сохранить плоскую крышу или изменить конструкцию, например, построив скатную крышу. Есть и третий вариант – решиться на инвестиции в реконструкцию дома, построив несущую конструкцию с чердачными помещениями. Перед собственниками стоит задача оценить преимущества и недостатки возможных решений и финансовую ёмкость предстоящего капитального ремонта. Если они выберут один из вариантов, например, сохранить плоскую крышу, то далее снова необходимо учесть возможные варианты решения (провести капремонт с утеплением кровельной конструкции, без утепления, на какой материальной базе, на каких составах и т. п.).

Также собственникам следует принимать в расчёт те технические решения, которые помогут обеспечить энергосбережение, повышение энергетической эффективности многоквартирного дома и принести в будущем экономию на оплате стоимости коммунальных ресурсов, чтобы эта экономия могла компенсировать произведенные расходы из фонда капитального ремонта.

Такой подход ведёт к эффективному финансовому планированию капитального ремонта и предоставляет собственникам жилья достаточно оснований для выбора оптимального решения с точки зрения обеспечения требуемых строительных стандартов и безопасности здания, имеющихся финансовых возможностей собственников, других доступных финансовых ресурсов, потенциального улучшения качества жизни в доме и повышения рыночной стоимости квартир после ремонта или реконструкции.

Помимо рекомендаций эксперты ИЭГ подготовят справочные материалы в качестве приложений к рекомендациям, которые будут в том числе включать:

- информацию правового характера – выдержки из российского федерального и регионального законодательства, регулирующих документов;
- примеры документов – актов осмотра, планов, смет, форм расчётов, документов для принятия решений на общих собраниях собственников жилья (информационных сообщений, бланков решений собственников и протоколов общих собраний);
- ссылки на источники, в которых можно найти полезные сведения, и др.

Рекомендации и справочные материалы помогут домовым активам, всем заинтересованным собственникам помещений в многоквартирных домах своевременно и грамотно осуществлять действия по подготовке к капитальному ремонту, заблаговременно принимать решения, привлекать необходимые финансовые средства. НКО в сфере жилищного просвещения получают новые методические материалы для информирования, обучения и консультирования граждан, домовых активов;

- финансовые модели краткосрочного и перспективного планирования капремонта многоквартирных домов со специальными счетами для использования широким кругом активов собственников жилья.

Экспертами ИЭГ будут разработаны финансовые модели планирования капремонта многоквартирных домов со специальными счетами, в т. ч.:

- модель финансового планирования капитального ремонта, предстоящего в ближайший период (1-3 года);
- модель финансового планирования капитального ремонта в долгосрочной перспективе (в течение срока региональной программы капремонта)

Финансовые модели дадут собственникам помещений в многоквартирном доме возможность:

- оценить потенциальный размер накоплений в фонде капитального ремонта при наступлении сроков капремонта, установленных региональной программой или предлагаемых управляющей организацией на основании данных о техническом состоянии здания, при разных размерах взносов собственников;
- оценить финансовую ёмкость предстоящих капитальных ремонтов в зависимости от выбираемых стратегических и технических решений, приоритетов и сроков капитального ремонта;
- рассчитать, если требуется, необходимое повышение размера взноса собственников в фонд капремонта для накопления требуемой суммы к началу ремонтов, а также рассчитывать размер взносов, принимая во внимание

наличие или отсутствие других источников финансирования (кредиты, рассрочка, государственная помощь);

- рассчитать требуемый размер кредита на капитальный ремонт, а также параметров его погашения;

- рассчитать параметры погашения расходов на капитальный ремонт в рассрочку при разных условиях, предлагаемых подрядными организациями;

- рассчитать и определить порядок «межремонтных» накоплений фонда капитального ремонта на специальном счёте и др.

Финансовые модели помогут домовым активам, всем заинтересованным собственникам помещений в многоквартирных домах прогнозировать предстоящие расходы на капитальный ремонт и поступление средств в фонд капремонта, включая взносы собственников, средства господдержки, кредитные и прочие заёмные средства. НКО в сфере жилищного просвещения получают практический финансовый инструмент для использования при обучении и консультировании граждан, домовых активов;

- учебные материалы к тренингу для представителей социально-ориентированных НКО и домовых активов по краткосрочному и перспективному финансовому планированию капремонта многоквартирных домов со специальными счетами.

На основе подготовленных рекомендаций, справочных материалов и финансовых моделей экспертами ИЭГ будут разработаны учебные материалы для проведения обучающих семинаров, рассчитанных на 8 академических часов, для представителей некоммерческих организаций и домовых активов в городах проекта по вопросам финансового планирования капремонта в МКД со специальными счетами. Учебные материалы будут включать план лекций, презентацию, учебные задания по финансовому планированию капремонта для решения на семинаре, практические примеры финансового планирования капремонта.

Учебные материалы будут использованы тренерами проекта при проведении образовательно-консультационной программы и будут переданы в партнёрские СО НКО для дальнейшего использования в их работе по обучению и консультированию граждан, домовых активов.

Экспертами ИЭГ будет также разработана методика проведения интерактивного семинара по финансовому планированию капремонта многоквартирного дома для тренеров СО НКО, занимающихся информированием и просвещением населения. Методика поможет в проведении обучения и консультирования граждан, домовых активов по окончании проекта.

Разработку рекомендаций, финансовых моделей и учебных материалов будут выполнять сотрудники ИЭГ из офиса в Москве в течение первых трёх месяцев реализации проекта, используя большой экспертный и практический задел ИЭГ.

Для обеспечения высокого качества разрабатываемых материалов будет проведено:

- экспертное обсуждение разработок проекта, включая методические рекомендации и финансовые модели, с участием представителей экспертных организаций, СО НКО из разных городов России.

Эксперты ИЭГ подготовят и распространят приглашение к участию в экспертном обсуждении разработанных материалов и проведут экспертное обсуждение в формате онлайн-конференции и двусторонних онлайн-обсуждений из Москвы (из офиса ИЭГ с использованием собственного оборудования). Разработанные рекомендации и финансовые модели будут обсуждаться с участием не менее 5 представителей экспертных организаций, социально-ориентированных некоммерческих организаций из разных городов России.

По итогам обсуждения доработанные с учётом замечаний экспертов материалы будут опубликованы на странице проекта на сайте ИЭГ <http://www.urbaneconomics.ru>.

Обсуждение и доработку материалов по замечаниям участников дискуссии планируется провести в течение месяца после окончания периода разработки, ориентировочно в октябре 2021 года, используя хорошие контакты ИЭГ среди экспертного сообщества в сфере ЖКХ и жилищного гражданского актива во многих городах России.

Экспертное обсуждение позволит оценить применимость, удобство пользования и полезность рекомендаций и финансовых моделей, а также повысит потенциал СО НКО как представителей интересов собственников помещений в многоквартирных домах.

В течение срока проекта эксперты ИЭГ будут разрабатывать и публиковать:

- информационные материалы для широкого круга собственников жилья по краткосрочному и перспективному финансовому планированию капремонта многоквартирных домов со специальными счетами.

Эксперты ИЭГ разработают различные информационные материалы в помощь домовым активам и социально-ориентированным некоммерческим организациям по вопросам финансового планирования капремонта, в том

числе по определению приоритетных и перспективных ремонтов, технологичным и энергоэффективным решениям, использованию конкурсных механизмов выбора подрядчика для оптимизации расходов («цена-качество») и поиска возможностей оплаты в рассрочку выполненных работ, использованию заёмных источников финансирования, взаимодействию с собственниками помещений для установления необходимого размера взносов на капремонт, обращению за средствами господдержки и др.

Информационные материалы будут опубликованы на странице проекта на сайте ИЭГ (<http://www.urbaneconomics.ru>).

Информационные материалы помогут домовым активам, всем заинтересованным собственникам помещений в многоквартирных домах во взаимодействии с другими собственниками помещений в доме, а также будут служить дополнительным источником информации при подготовке к проведению капремонтов. НКО в сфере жилищного просвещения получают новые материалы для использования в своей дальнейшей работе по информированию, обучению и консультированию граждан, домовых активов.

Один из инструментов пополнения информационно-методических материалов в помощь гражданам, который активно использует ИЭГ в своей работе – это пополнение «Справочника потребителя жилищных и коммунальных услуг», публикуемого на сайте ИЭГ (<http://www.urbaneconomics.ru/spravpotreb>). По итогам консультаций для представителей домовых активов и СО НКО в городах проекта экспертами ИЭГ будет разработан и опубликован на сайте ИЭГ:

- специальный тематический выпуск «Справочника потребителя жилищных и коммунальных услуг», посвящённый актуальным и наиболее сложным вопросам финансового планирования капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами.

Ответы на наиболее актуальные и сложные вопросы финансового планирования капитального ремонта помогут неограниченному кругу собственников жилья – пользователей Интернета при подготовке к капитальному ремонту своих домов.

Разработка учебных материалов и тематического выпуска «Справочника потребителя жилищных и коммунальных услуг» будет осуществляться находящимися в Москве сотрудниками ИЭГ.

Задача 2. ПРОВЕДЕНИЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНО–КОНСУЛЬТАЦИОННОЙ ПРОГРАММЫ ПО ФИНАНСОВОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ДЛЯ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ СО НКО В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ И ДОМОВЫХ ЖИЛИЩНЫХ АКТИВОВ (СОВЕТЫ МКД, ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ/ЖСК, ИНИЦИАТИВНЫЕ ГРУППЫ СОБСТВЕННИКОВ)

Аудитория планируемой образовательно-консультационной программы - представители социально-ориентированных некоммерческих организаций, ведущих консультационную, просветительскую, образовательную деятельность в пилотных городах, представители домовых жилищных активов - советов многоквартирных домов, правлений ТСЖ/ТСН, инициативных групп собственников жилья.

Выполнение данной задачи должно способствовать повышению потенциала социально-ориентированных некоммерческих организаций, ведущих консультационную, просветительскую, образовательную деятельность в жилищной сфере в городах проекта путем передачи всех материалов, а главное, навыков, технологий и практического опыта обучения и консультирования домовых активов, инициативных собственников жилья по вопросам финансового планирования и организации капитального ремонта некоммерческим центрам жилищного просвещения и поддержки собственников жилья в городах для долгосрочного использования в их деятельности. Для этого представители социально-ориентированных некоммерческих организаций, ведущих консультационную, просветительскую, образовательную деятельность в городах проекта, получают возможность поучаствовать в образовательных мероприятиях в качестве обучаемых, а затем методическую и консультационную помощь как потенциальные тренеры, самостоятельно обучающие свою целевую аудиторию по программе наших семинаров и распространяющие наработки проекта.

Вторая, не менее важная идея этапа обучения – дать участникам образовательной программы возможность научиться самостоятельно планировать проведение и финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, распределять предстоящие работы по их приоритетности, готовить предложения по срокам, видам, стоимости работ по капитальному ремонту и размерам взносов исходя из реальных потребностей дома, финансовых возможностей собственников, возможных источников привлечения средств, изменений цен на рынке и других аспектов для обсуждения на общем собрании собственников. Для этого учебные семинары будут проходить в формате интерактивного обучения взрослых в

компьютерных классах с использованием разработанных ИЭГ финансовых моделей планирования капремонта общего имущества в МКД на ближайшую (1 – 3 года) и на более длительную перспективу.

Для выполнения задачи организации и проведения образовательной программы в начале проекта будет осуществлена

– подготовка к проведению цикла обучающих семинаров по финансовому планированию капремонта многоквартирных домов в многоквартирных домах со специальными счетами, в том числе:

- формирование, с использованием контактов ИЭГ с региональными и местными жилищными НКО, а также при помощи таких всероссийских организаций, как НП «ЖКХ Контроль», федеральный проект «Школа грамотного потребителя», сотрудничающих с ИЭГ и имеющих региональных представителей, перечня из 15 городов для проведения в них обучающих семинаров по финансовому планированию капитального ремонта МКД со специальными счетами;

- сбор заявок от НКО в указанных городах на проведение семинаров и подтверждения их готовности оказать ИЭГ помощь в организации и проведении семинаров;

- подготовка программы семинаров;

- проведение предварительных переговоров с некоммерческими организациями в российских городах, к началу проекта направившими в Фонд ИЭГ заявки на проведение семинаров (в т. ч. в городах Ижевске, Кирове, Калининграде, Самаре, Ростове-на-Дону, Москве),

- составление расписания поездок экспертов и тренеров в города для проведения семинаров в 2021 году;

- распространение в сети Интернет информации о планируемых семинарах.

Деятельность по подготовке к проведению образовательной программы будет выполняться в начале проекта из офиса института в Москве;

Большая часть времени работы по проекту будет отведена на осуществление образовательной программы в регионах Российской Федерации. Для этого будут проведены:

- обучающие семинары в 15 городах Российской Федерации по вопросам финансового планирования капитального ремонта многоквартирных домов для представителей активов собственников в МКД и СО НКО.

К участию в семинарах будут приглашены представители социально-ориентированных некоммерческих организаций, ведущих в выбранных городах образовательно-просветительскую деятельность, а также представители домовых жилищных активов (члены советов многоквартирных домов, правлений ТСЖ/ТСН и ЖК/ЖСК, инициативные жители) в домах, которые формируют фонды капитального ремонта на специальных счетах.

Выявление аудитории для участия в семинарских занятиях и приглашение участников, а также другая необходимая организационная помощь непосредственно при проведении семинаров будет оказана некоммерческими организациями в выбранных городах.

Семинар рассчитан на 8 академических часов. Формат - семинар в группе от 15 до 30 человек, проводимый в течение одного полного рабочего дня или двух дней по 4 часа, включающий лекционные и интерактивные части (ответы на вопросы, обсуждения, работу в малых группах, изучение ситуаций, обмен опытом) с преобладанием интерактивных занятий с использованием компьютеров.

Раздаточными материалами и основой для обучения являются созданные экспертами ИЭГ рекомендации и финансовые модели для домовых активов по финансовому планированию капитального ремонта в многоквартирных домах со специальными счетами. Участники семинара получают блокноты и ручки для ведения записей и бумажные раздаточные материалы для непосредственной работы на семинаре в группах. Кроме того, участники смогут работать с такими материалами и на компьютерах (стационарных РС в соответственно оборудованных классах или своих ноутбуках). Все желающие смогут получить материалы семинара в электронном виде.

Приобретение канцелярских товаров, изготовление раздаточных материалов планируется осуществлять за счёт средств гранта. Также планируется за счёт средств гранта осуществлять оплату аренды помещений для семинаров в размере, достаточном для подбора более подходящих, комфортных и оборудованных для семинара помещений, и расходы на организацию перерывов (питьевая вода, кофе, печенье), обедать участники будут за свой счет.

Для проведения семинаров в выбранных городах предполагается организация поездок специалистов ИЭГ в такие города. Планируется, что обучающие семинары будут проводить по два тренера ИЭГ в зависимости от размера аудитории и формата проведения семинара.

По окончании каждого семинара будет проведено анкетирование его участников о полезности полученных знаний и навыков и их применении на практике.

Семинары помогут участникам домовых активов в городах проекта получить знания по вопросам финансового планирования капитального ремонта и практические навыки, которые позволят им подготовиться к проведению ближайшего капремонта и заранее оптимально спланировать взносы и расходы на предстоящие в перспективе ремонты. Это, в свою очередь, позволит им обеспечить проведение капитального ремонта в соответствии с региональной программой, сохранив специальный счёт для формирования фонда капремонта, обеспечив доверие к ним как со стороны собственников помещений в своих домах, так и со стороны уполномоченных региональных органов власти, а также показать жителям других домов в своём городе пример ответственного гражданского поведения и отношения к своему жилью. Семинары позволят также представителям СО НКО пройти обучение на собственном опыте («тренинг для тренеров») и подготовиться к самостоятельному проведению обучения и консультирования граждан в дальнейшем.

В городах проекта будут также проведены:

- консультации для представителей СО НКО по организации дальнейшего самостоятельного обучения инициативных жителей.

После проведения семинаров тренеры ИЭГ будут проводить консультации для прошедших обучение местных специалистов из СО НКО по подготовке к самостоятельному обучению и консультированию инициативных собственников жилья. Эксперты ИЭГ на местах окажут необходимую методическую помощь, наработки проекта будут переданы некоммерческим организациям в 15 городах для использования и распространения среди целевой аудитории.

Это позволит повысить потенциал СО НКО в жилищной сфере в городах проекта как организаций, способных осуществлять обучение и консультирование актива собственников жилья по вопросам подготовки и проведения капитального ремонта многоквартирных домов.

Важной частью образовательной программы в рамках проекта будут:

- проведение вебинаров по вопросам финансового планирования капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами.

Будут проведены 3 двухчасовых вебинара (онлайн-семинара) по вопросам финансового планирования капитального ремонта

многоквартирных домов со специальными счетами для инициативных представителей жилищного актива в разных городах России. Планируется провести по одному вебинару в 1-м, 2-м и 3-м квартале 2022 года. Вебинары будут проводиться из Москвы на собственном оборудовании ИЭГ на платформе Zoom с аудиторией до 100 участников на каждом вебинаре. Запись лекционной части вебинаров будет размещена на канале ИЭГ в YouTube (<https://www.youtube.com/channel/UCq3VciO0o6y5RYqcejjRFnA/videos>).

Вебинары помогут обеспечить более широкое распространение рекомендаций и информационных материалов среди инициативных собственников жилья в большем количестве регионов и городов, не ограничиваясь городами проекта, привлечь внимание СО НКО по всей России к информационно-методической базе, которую они могут использовать в своей работе. Также вебинары помогут увеличить интерес участников целевых групп к «живым» семинарам с финансовым моделированием в городах проекта;

- онлайн-консультации по вопросам финансового планирования капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами.

Планируется провести серию из 8 онлайн-консультаций в формате zoom-конференций, в том числе 3 онлайн-консультации длительностью до 2 часов для онлайн-аудитории до 100 человек для оказания помощи участникам вебинаров и семинаров в городах по практическому применению полученных рекомендаций, а также дополнительно 5 онлайн-консультаций до 1 часа - в среднем одна консультация в 1,5 месяца в течение срока проекта.

Кроме того, будут проведены не менее 40 онлайн-консультаций по электронной почте и по телефону для представителей СО НКО, домовых активов, уполномоченных отвечать за проведение капремонта региональных органов власти.

Онлайн-консультации помогут лучшему усвоению и практическому применению материалов, полученных участниками обучения, дадут им дополнительную возможность получить ответы на возникающие вопросы, исполнителю проекта позволят мониторить ситуацию с финансовым планированием и организацией капремонтов в городах проекта, а также обеспечить более широкое распространение рекомендаций и информационных материалов среди инициативных собственников жилья и в других городах России;

- видео-консультаций экспертов ИЭГ по наиболее актуальным вопросам финансового планирования капремонта многоквартирных домов со специальными счетами.

Будут записаны и размещены на канале ИЭГ в YouTube (<https://www.youtube.com/channel/UCq3VciO0o6y5RYqcejjRFnA/videos>) пять видеороликов с консультациями экспертов ИЭГ по наиболее актуальным вопросам, связанным с финансовым планированием капремонта многоквартирных домов со специальными счетами. Эта работа также будет выполняться в Москве.

Видео-консультации помогут обеспечить более широкое распространение рекомендаций и информационных материалов среди инициативных собственников жилья в большем количестве регионов и городов, не ограничиваясь городами проекта, привлечь внимание СО НКО по всей России к информационно-методической базе, которую они могут использовать в своей работе.

Задача 3. ВЫЯВЛЕНИЕ, ОБОБЩЕНИЕ И РАСПРОСТРАНЕНИЕ ЛУЧШЕГО ОПЫТА ФИНАНСОВОГО ПЛАНИРОВАНИЯ И ОРГАНИЗАЦИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ СО СПЕЦИАЛЬНЫМИ СЧЕТАМИ

Для выполнения этой задачи ИЭГ планирует:

- выявление и описание лучшего опыта финансового планирования и организации капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами.

Специалисты Фонда ИЭГ будут осуществлять сбор информации в городах проекта в рамках рабочих поездок и онлайн-контактов с местными НКО и управляющими организациями, а также путём анализа доступных открытых источников. Будет собрана информация о лучшем опыте финансового планирования и организации капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами в разных регионах России и затем подготовлены и размещены на сайте ИЭГ и представлены общественности на итоговой онлайн-конференции не менее 15 описаний лучшего опыта финансового планирования и организации капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами. Данные описания лучшей практики - «кейсы» - будут включать описание исходной ситуации, возможных и реализованных решений, рекомендации по взаимодействию

сторон, и смогут использоваться при дальнейшем обучении собственников жилья и СО НКО.

Практический опыт участников проекта даст основу для информирования неограниченного круга собственников жилья - пользователей Интернета по актуальным и сложным вопросам подготовки к капитальному ремонту многоквартирных домов.

Публикация реальных примеров лучшей практики в Интернете для неограниченного круга пользователей поможет тиражировать положительный опыт, будет способствовать расширению круга лиц, принимающих на себя осознанную ответственность за капитальный ремонт своих многоквартирных домов, заинтересованных в улучшении их состояния, более эффективном использовании взносов собственников жилья, направляемых на цели капремонта многоквартирных домов. Тем самым обеспечивается возможность дальнейшего продвижения идей и методик проекта в различных регионах России, дальнейшего увеличения охвата целевой аудитории.

С целью широкого освещения наработок, результатов проекта и примеров лучшей практики, выявленных в ходе проекта, планируется проведение следующих мероприятий:

- проведение итоговой онлайн-конференции с участием представителей федеральных ведомств, всероссийских общественных организаций, региональных и местных СО НКО, представителей городов проекта.

В целях привлечения максимального внимания общественности, законодательных, регулирующих и контрольно-надзорных федеральных органов государственной власти к проблемам и возможностям специальных счетов для формирования фондов капитального ремонта, укреплению «горизонтальных» связей между СО НКО в жилищной сфере из различных российских регионов, широкого распространения положительного опыта и выработки коллективной позиции в отношении путей и методов развития модели формирования фонда капитального ремонта многоквартирных домов на специальных счетах ИЭГ планирует в завершение проекта (в сентябре 2022 года) провести ***онлайн-конференцию***.

Будут проведены переговоры об участии в организации и проведении итоговой онлайн-конференции с Общественной палатой Российской Федерации, НП «ЖКХ Контроль», руководством проекта «Школа грамотного потребителя» и другими заинтересованными всероссийскими общественными организациями в жилищной сфере. Будет составлена программа итоговой

конференции, направлены приглашения участникам, подготовлены раздаточные материалы участникам.

На конференции планируется обсуждение таких вопросов, как:

- роль собственников жилья в МКД как ответственных организаторов улучшений общего имущества;
- потенциал заказа на капитальный ремонт многоквартирных домов со специальными счетами и его реализация в 2013-2022 гг.,
- переход от «общего котла» к специальным счетам – результаты, реальность, барьеры;
- рациональные пути использования средств на специальных счетах, и другие вопросы.

В результате обсуждений на конференции будет выработана коллективная позиция СО НКО и принято обращение к законодательным и исполнительным федеральным органам власти с предложениями по совершенствованию законодательства и созданию условий для увеличения объема капитального ремонта домов со специальными счетами.

Итоговая онлайн-конференция будет проведена из Москвы на собственном оборудовании ИЭГ на платформе Zoom с аудиторией до 300 участников. К участию в онлайн-конференции будут приглашены представители федеральных ведомств, всероссийских общественных организаций, региональных и местных СО НКО, представителей городов проекта. Запись конференции будет размещена на канале ИЭГ в YouTube (<https://www.youtube.com/channel/UCq3VciO0o6y5RYqcejjRFnA/videos>).

Итоговые материалы проекта будут переданы заинтересованным всероссийским общественным организациям (НП ЖКХ Контроль, проект «Школа грамотного потребителя» и др.).

Проведение итоговой онлайн-конференции позволит привлечь внимание общественности, законодательных, регулирующих и контрольно-надзорных федеральных органов государственной власти к существующим барьерам организации и финансирования капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами, потребностям и перспективам развития модели «специальный счет», а также укрепить горизонтальные связи между социально-ориентированными НКО в жилищной сфере из различных российских регионов, широко распространить положительный опыт и выработать коллективную позицию в отношении путей и методов развития модели формирования фонда капитального ремонта многоквартирных домов на специальных счетах;

- **размещение новостей и материалов проекта в сети Интернет для всеобщего доступа;**
- **публикация результатов проекта в СМИ и на страницах тематических, экспертных и гражданских сообществ в Facebook.**

Мы будем продолжать активное освещение работы наших специалистов в рамках проекта и деятельности жилищных СО НКО и активистов-собственников жилья.

Новости проекта, все материалы проекта будут размещены для всеобщего доступа на сайте ИЭГ, сайтах других заинтересованных институтов гражданского общества и органов власти. Широкое распространение методических материалов проекта через некоммерческие центры жилищного просвещения и поддержки собственников жилья в городах проекта, а также через сайты в Интернете поможет воспользоваться этими материалами жилищным активистам в любом городе России, в любом многоквартирном доме.

Будет сделано не менее 20 публикаций в СМИ и социальных сетях (Facebook и др.). Публикации будут направлены на популяризацию финансовых моделей планирования капитального ремонта среди активистов собственников жилья, распространение положительных примеров и привлечение внимания СО НКО по всей России к информационно-методической базе, которую они могут использовать в своей работе, усиление интереса участников целевых групп к получению новых актуальных знаний и навыков.

КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

	Мероприятие	Период проведения
1.	Разработка методических рекомендаций, справочных материалов, финансовых моделей краткосрочного и перспективного планирования капремонта многоквартирных домов со специальными счетами для актива собственников жилья, а также учебных материалов к тренингу для представителей СО НКО и домовых активов	01.07 - 30.09.2021
2.	Экспертное обсуждение разработок проекта, включая методические рекомендации и финансовые модели, с участием представителей экспертных организаций, СО НКО из разных городов России	1.10 - 20.10.2021
3.	Обучающие семинары и консультации в 15 городах Российской Федерации по вопросам финансового планирования капитального ремонта многоквартирных домов для представителей активов собственников в МКД и СО НКО	01.11.2021 - 20.09.2022
4.	Проведение вебинаров и онлайн-консультаций по вопросам финансового планирования капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами	01.01 - 31.08.2022
5.	Разработка и публикация информационных материалов для широкого круга собственников жилья по краткосрочному и перспективному финансовому планированию капремонта многоквартирных домов со специальными счетами	01.07.2021 - 30.09.2022
6.	Выявление и описание лучшего опыта финансового планирования и организации капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами	01.09.2021 - 30.08.2022
7.	Размещение в YouTube видео-консультаций экспертов ИЭГ по наиболее актуальным вопросам финансового планирования капремонта многоквартирных домов со специальными счетами	01.11.2021 - 30.09.2022
8.	Разработка и публикация на сайте ИЭГ специального выпуска справочника с ответами на вопросы по теме финансового планирования капремонта многоквартирного дома со специальным счётом	01.02.2022 - 30.06.2022
9.	Проведение итоговой онлайн-конференции с участием представителей федеральных ведомств, всероссийских общественных организаций, региональных и местных СО НКО, представителей городов проекта	20.07.2022 - 30.09.2022

ОЖИДАЕМЫЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

- Повысится потенциал и квалификация социально ориентированных некоммерческих организаций, иных институтов гражданского общества, ведущих образовательно-просветительскую и консультационную деятельность в жилищной сфере в городах проекта.
- Повысится потенциал представителей домовых активов - членов правлений ТСЖ, жилищных кооперативов, советов многоквартирных домов, гражданских активистов в городах проекта в отношении финансового планирования и организации капитального ремонта многоквартирных домов.
- Будут созданы практические примеры успешной реализации действий собственников жилья по финансовому планированию и организации капитального ремонта на основе рекомендаций проекта.
- Повысится вовлеченность граждан – собственников жилья в городах проекта в организацию и проведение капремонта в многоквартирных домах и ответственность собственников за содержание их общего имущества и заинтересованность в улучшении его состояния.
- Появятся дополнительные факторы для снижения социальной напряженности в сфере капитального ремонта, содержания и управления многоквартирными домами.

УСТОЙЧИВОСТЬ И ДАЛЬНЕЙШЕЕ РАЗВИТИЕ ПРОЕКТА

Устойчивость проекта обуславливается, прежде всего, сохранением актуальности и востребованности его материальных результатов для целевых групп в течение длительного времени.

Сегодня в субъектах Российской Федерации действуют региональные программы капитального ремонта, срок реализации которых - до 2035-2040 гг. Это срок, до которого во всех многоквартирных домах региона, построенных на момент утверждения региональной программы (то есть на 2013-2015 гг.), кроме подлежащих сносу, должен быть один раз проведён капитальный ремонт всех конструктивных элементов и инженерных систем. В то же время в региональные программы практически ежегодно включаются всё новые и новые дома-новостройки, срок окончания региональных программ

соответственно сдвигается на более поздние года, и сами программы становятся бессрочными, «вечными».

При этом, как правило, собственники помещений в новостройках выбирают способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счёте. Кроме того, многие дома, которые прошли капремонт в рамках региональной программы и рассчитались за этот ремонт с региональным оператором, также уходят из «общего котла» на специальные счета, поэтому доля многоквартирных домов со специальными счетами хоть и медленно, но возрастает. И собственникам помещений во всех таких домах нужна информационно-методическая поддержка.

Потребность собственников помещений во всех многоквартирных домах со специальными счетами в информационно-методической поддержке для планирования, подготовки, проведения и финансирования капитального ремонта будет сохраняться как минимум до 2040 года, а при неизменности жилищного законодательства в части регулирования капремонта – гораздо дольше!

Поэтому рекомендации для домовых активов по финансовому планированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах со специальными счетами, как и рекомендации для СО НКО по обучению и консультированию домовых активов и инициативных граждан будут долгое время сохранять актуальность.

ИЭГ размещает на своём сайте для неограниченного пользования и регулярно актуализирует информационные, методические, практические материалы, предназначенные в помощь собственникам жилья, готовящимся к капремонту, и представителям НКО, помогающим жителям в своих городах и регионах. Эксперты ИЭГ бесплатно оказывают консультационную помощь (лично, по телефону и e-mail) по применению разработанных рекомендаций, а также мониторят проблемы, их решения и достижение успехов в сфере организации и проведения капремонта собственниками жилья. В рамках управления Целевым капиталом ИЭГ¹⁰ мы будем продолжать выявлять, описывать и размещать на своем сайте выявленные в ходе мониторинга лучшие практики финансового планирования многоквартирных домов для

¹⁰ Целью формирования Целевого капитала и использования дохода от Целевого капитала является финансирование деятельности Фонда «Институт экономики города» в сфере науки, в том числе по проведению научных исследований, разработке аналитического, методологического и научно обоснованного правового обеспечения мер и механизмов, направленных на повышение социально-экономической эффективности удовлетворения потребностей граждан в жилищной и жилищно-коммунальной сферах, повышение доступности жилья, развитие рынка жилья и жилищного строительства, жилищного финансирования и ипотечного кредитования. См. <http://www.urbaneconomics.ru/klientam-i-grantodatelyam/celevoy-kapital#page-title> и <http://www.urbaneconomics.ru/klientam-i-grantodatelyam/projects>

широкого оповещения общественности и распространения положительного опыта.

Устойчивость результатов проекта после его окончания будет обеспечиваться также:

- подготовкой в ряде городов России тренеров для дальнейшего обучения и консультирования инициативных граждан,
- постепенным расширением круга лиц, получающих и применяющих на практике знания и навыки по финансовому планированию капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами, как результат постоянно проводимой СО НКО образовательной и просветительской деятельности,
- широким распространением всех материалов и результатов проекта через Интернет и СМИ и возможностью их практического использования и неограниченного тиражирования.

Социально-ориентированные некоммерческие организации, принявшие участие в мероприятиях проекта и повысившие свой потенциал, будут в дальнейшем вести самостоятельную деятельность по обучению и консультированию местных жилищных активистов и просто заинтересованных в помощи граждан – собственников жилья по вопросам финансового планирования капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами, внедрению практики финансового моделирования расходов на капитальный ремонт в ближней и долгосрочной перспективе, жилищному просвещению населения.

