



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

КАПРЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА: УЧИМСЯ ПРАВИЛЬНО СЧИТАТЬ ПРЕДСТОЯЩИЕ РАСХОДЫ

Заявка в Фонд президентских грантов № 21-2-009475

Направление: Развитие институтов гражданского общества



КАПРЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА: УЧИМСЯ ПРАВИЛЬНО СЧИТАТЬ ПРЕДСТОЯЩИЕ РАСХОДЫ

Развитие потенциала СО НКО в оказании помощи собственникам жилья по финансовому планированию капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами



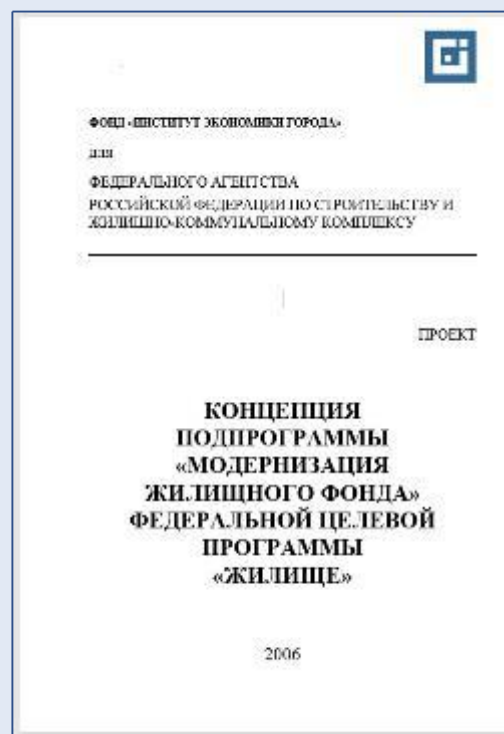
Исследование целевых групп и выявление проблемы

Фонд «Институт экономики города» занимается вопросами капремонта жилья с 2006 года



2016

- Капитальный ремонт многоквартирных домов: решения и действия собственников жилья



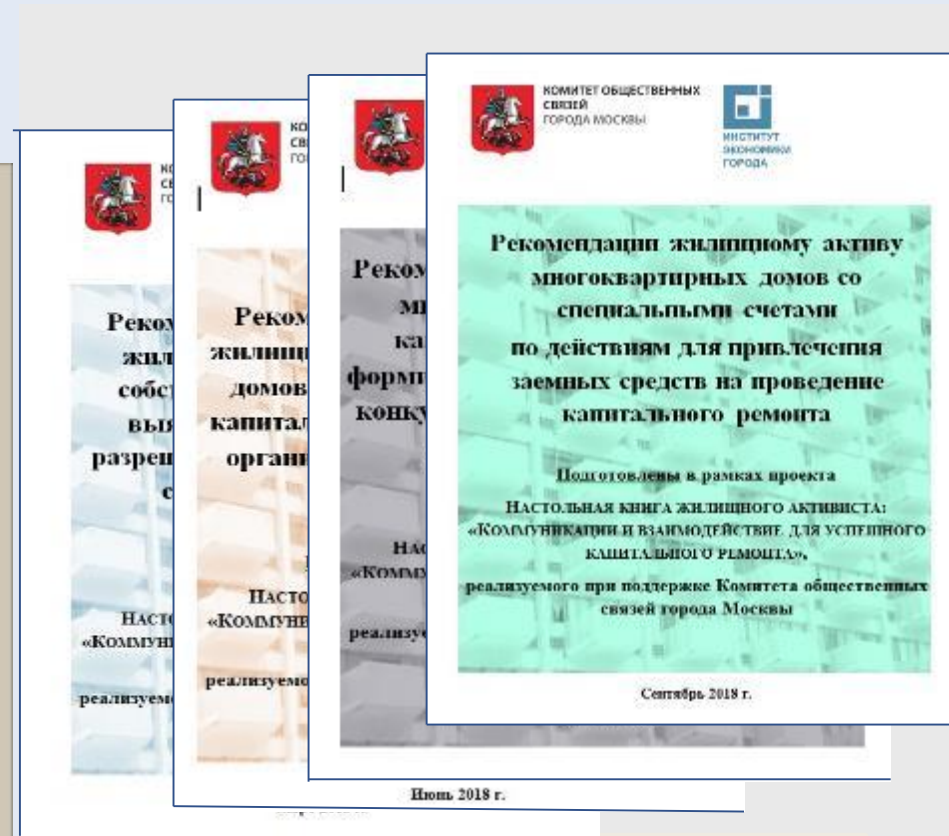
2006

- Концепция подпрограммы «Модернизация жилищного фонда» Федеральной целевой программы «Жилище»



2007

- Подготовка и проведение общего собрания собственников помещений для принятия решения о проведении капитального ремонта



2018

- Коммуникации и взаимодействие для успешного капитального ремонта



2008

- Практика организации капитального ремонта многоквартирных домов в странах Восточной Европы и Балтии: опыт, полезный для России



2019

- Дорожная карта капитального ремонта многоквартирного дома



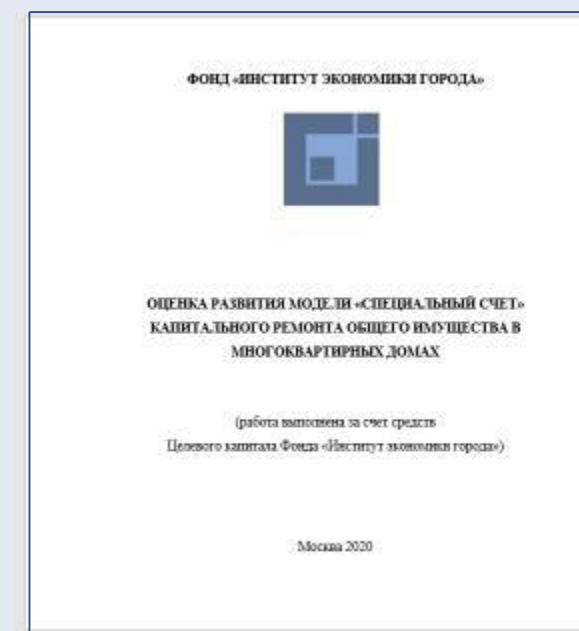
2009

- Стимулирование инициатив собственников жилья в проведении капитального ремонта многоквартирных домов



2012

- Анализ затрат и результатов реализации моделей финансирования капитального ремонта



2020

- Оценка развития модели «специальный счёт» капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах



2013

- Совершенствование правового регулирования организации проведения капитального ремонта многоквартирных домов на основании анализа правоприменительной практики

Фонд «Институт экономики города»,
2020 г.:

Исследование
«ОЦЕНКА РАЗВИТИЯ
МОДЕЛИ
"СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЁТ"
КАПИТАЛЬНОГО
РЕМОНТА ОБЩЕГО
ИМУЩЕСТВА В
МНОГОКВАРТИРНЫХ
ДОМАХ»

<http://www.urbaneconomics.ru/centr-obshchestvennyh-svyazey/news/institut-ekonomiki-goroda-provel-issledovanie-modeli-specialnyy>

1

Специальный счёт - целевая модель капремонта многоквартирных домов

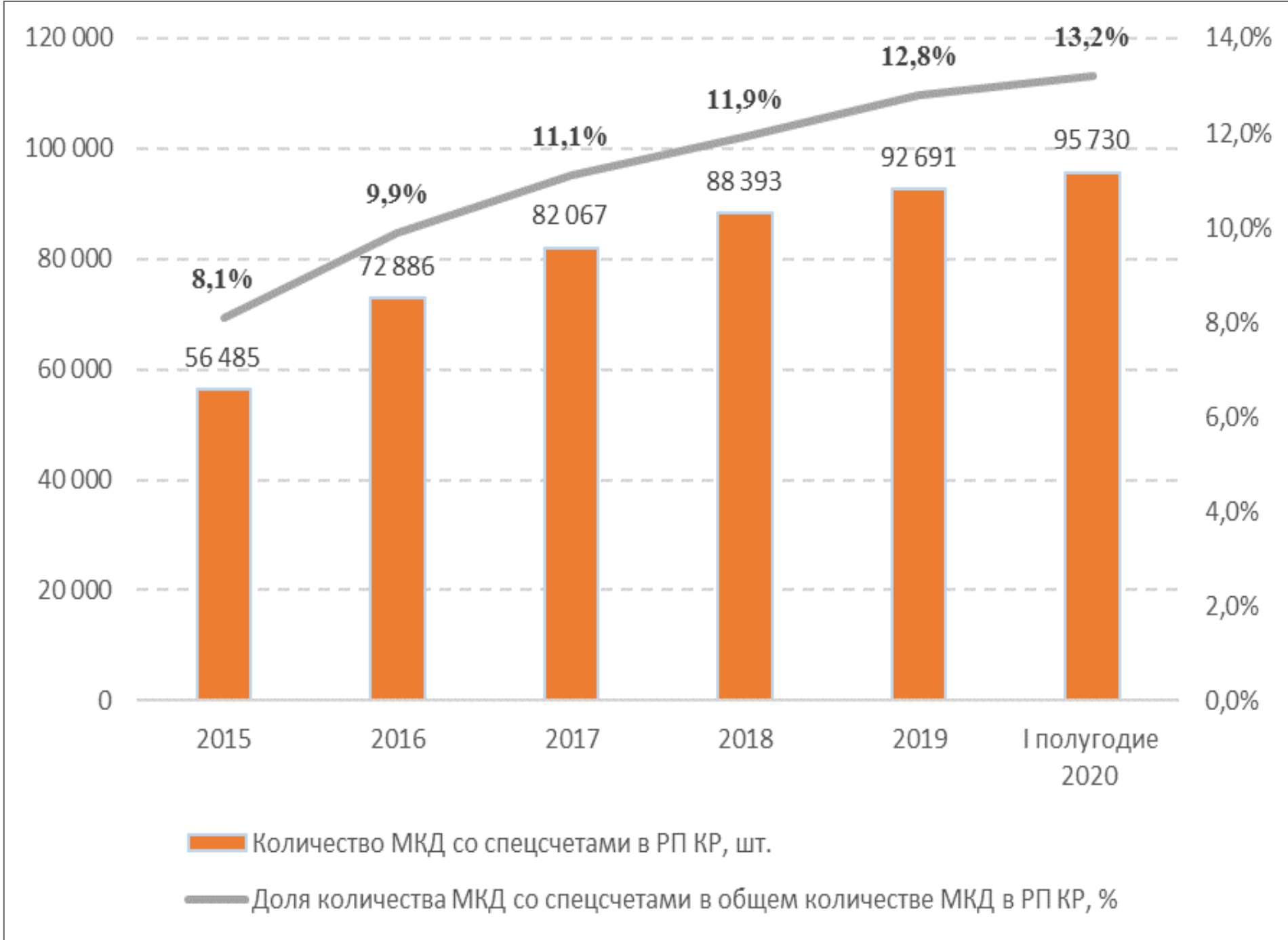
- Соответствует системе собственности в многоквартирных домах
- Содействует росту влияния гражданского общества в сфере управления, содержания и капитального ремонта многоквартирных домов
- Способствует развитию конкуренции на рынке услуг и работ по капитальному ремонту, развитию малого бизнеса
- Обеспечивает лучшее качество ремонта и повышение энергоэффективности МКД

2

Специальные счета развиваются, но медленно. За 2015 г. - I полугодие 2020 г.:

- количество МКД со специальным счётом увеличилось на 39 245 МКД (на 69,5%)
- но доля специальных счетов в региональных программах в целом по России увеличилась только на 5,1 процентных пункта

Количество и доля домов со
специальными счетами в
региональных программах
капремонта



Продолжение:

Исследование
«ОЦЕНКА РАЗВИТИЯ
МОДЕЛИ
"СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЁТ"
КАПИТАЛЬНОГО
РЕМОНТА ОБЩЕГО
ИМУЩЕСТВА В
МНОГОКВАРТИРНЫХ
ДОМАХ»

Исследование позволило выявить БАРЬЕРЫ ДЛЯ ВЫБОРА И РЕАЛИЗАЦИИ МОДЕЛИ «СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЁТ» КАПРЕМОНТА МКД

1

Сохранение высокого «порога» голосов для принятия решения о проведении капитального ремонта в МКД со специальным счётом

2

Существенное сокращение количества банков, в которых может быть открыт специальный счёт

3

Ограниченная возможность привлечения заёмных средств, особенно кредитов, на проведение капитального ремонта МКД со специальным счётом

4

Ограниченная возможность получения бюджетной поддержки

5

НЕДОСТАТОЧНОСТЬ ИНФОРМАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ПОДДЕРЖКИ

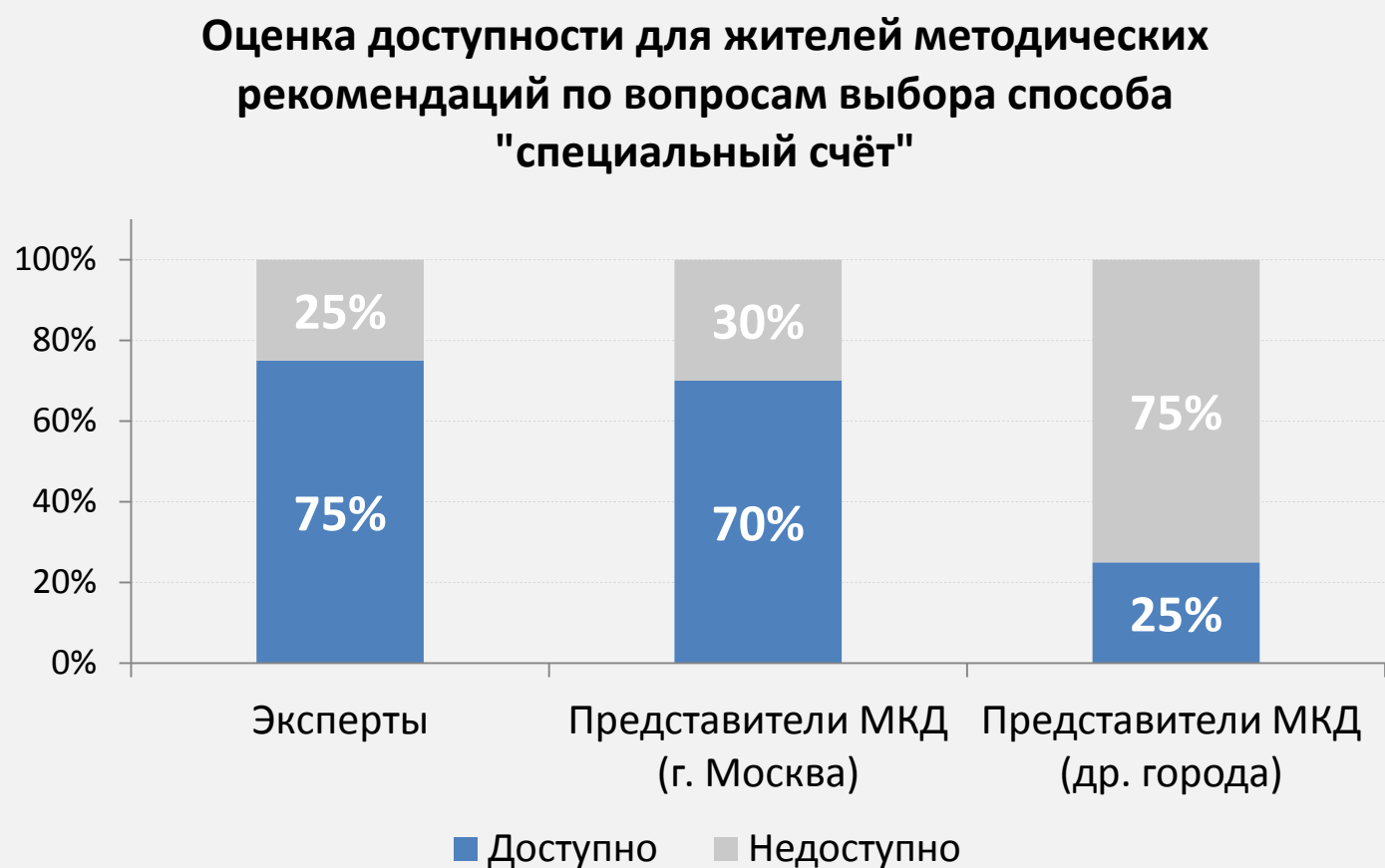
ОПРОС жилищного
актива и экспертов:
«ЧТО НЕОБХОДИМО
ДЛЯ УСПЕШНОГО
ФОРМИРОВАНИЯ
ФОНДА
КАПИТАЛЬНОГО
РЕМОНТА
НА СПЕЦИАЛЬНОМ
СЧЁТЕ?»

<http://www.urbaneconomics.ru/research/project/monitoring-i-ocenka-situacii-v-sfere-upravleniya-i-kapitalnogo-remonta>

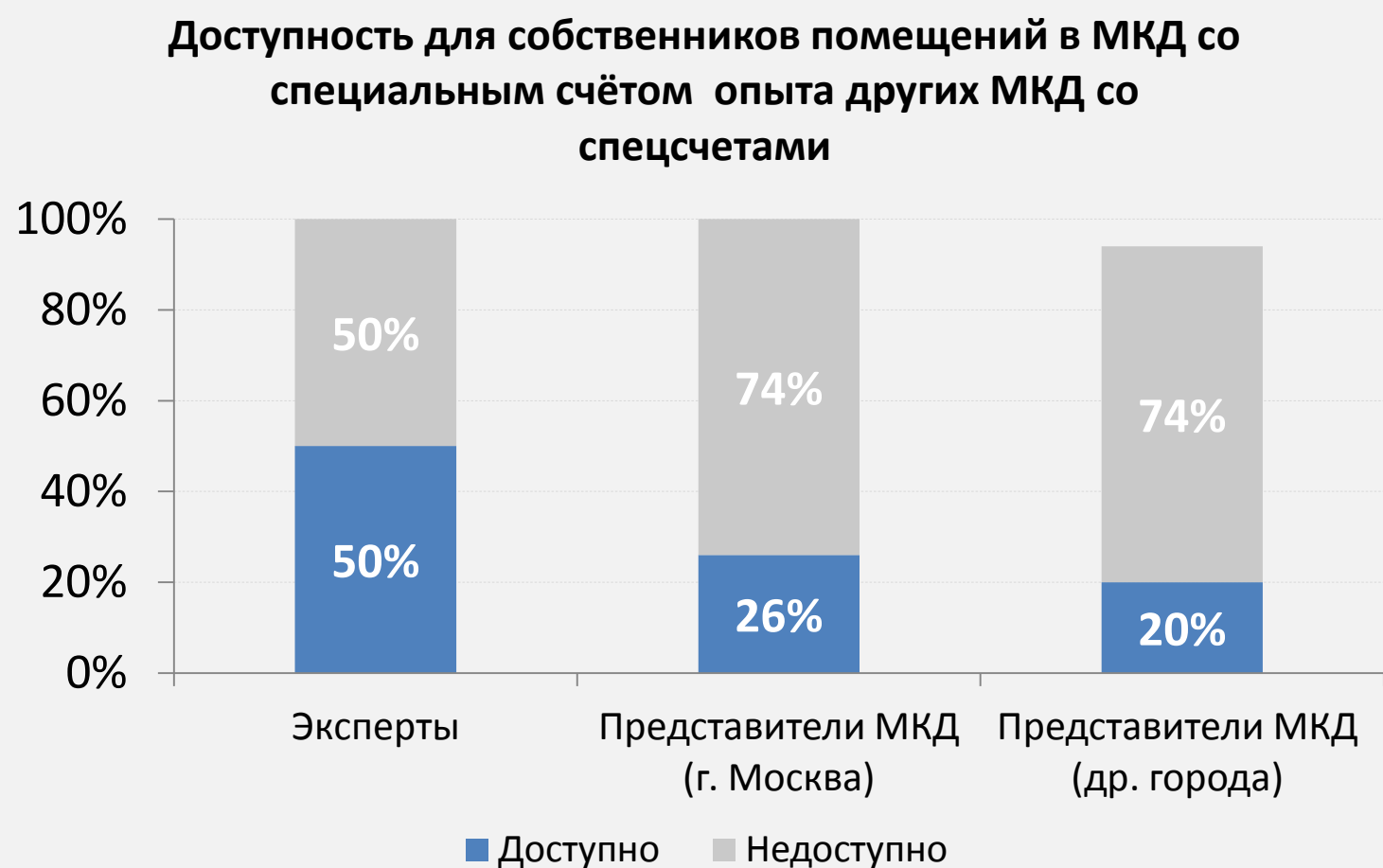
Опрос

- Анкета разработана Фондом ИЭГ; электронная рассылка
- Участники анкетирования: представители многоквартирных домов со специальным счётом, владельцы спецсчетов, эксперты
- 7 городов: г. Москва, г. Владимир, г. Вологда, г. Краснодар, г. Ростов-на-Дону, г. Ижевск, г. Ярославль

Результаты



- ❑ 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 считают, что опыт других МКД со специальным счётом для них недоступен



Фонд «Институт
экономики города»,
2020 г.:

Социальный проект
«ИНФОРМАЦИОННО-
МЕТОДИЧЕСКАЯ
ПОДДЕРЖКА
ИНИЦИАТИВ ГРАЖДАН
ПО УЛУЧШЕНИЮ
СОСТОЯНИЯ
ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ,
КАПИТАЛЬНОМУ
РЕМОНТУ
МНОГОКВАРТИРНЫХ
ДОМОВ»

[http://www.urbaneconomics.ru/
research/project/informacionno-
metodicheskaya-podderzhka-
iniciativ-grazhdan-po-
uluchsheniyu](http://www.urbaneconomics.ru/research/project/informacionno-metodicheskaya-podderzhka-iniciativ-grazhdan-po-uluchsheniyu)

Консультирование жителей позволило выявить ПРАКТИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ СО СПЕЦСЧЕТАМИ

1

Собственники жилья не справляются с первым же капремонтом, специальный счёт ликвидируется, деньги переводятся региональному оператору

2

Многие правильно рассчитывают стоимость ремонта, но не знают, где взять недостающие деньги

3

Другие относительно успешно делают первый капитальный ремонт, но не успевают накопить средства на следующий

4

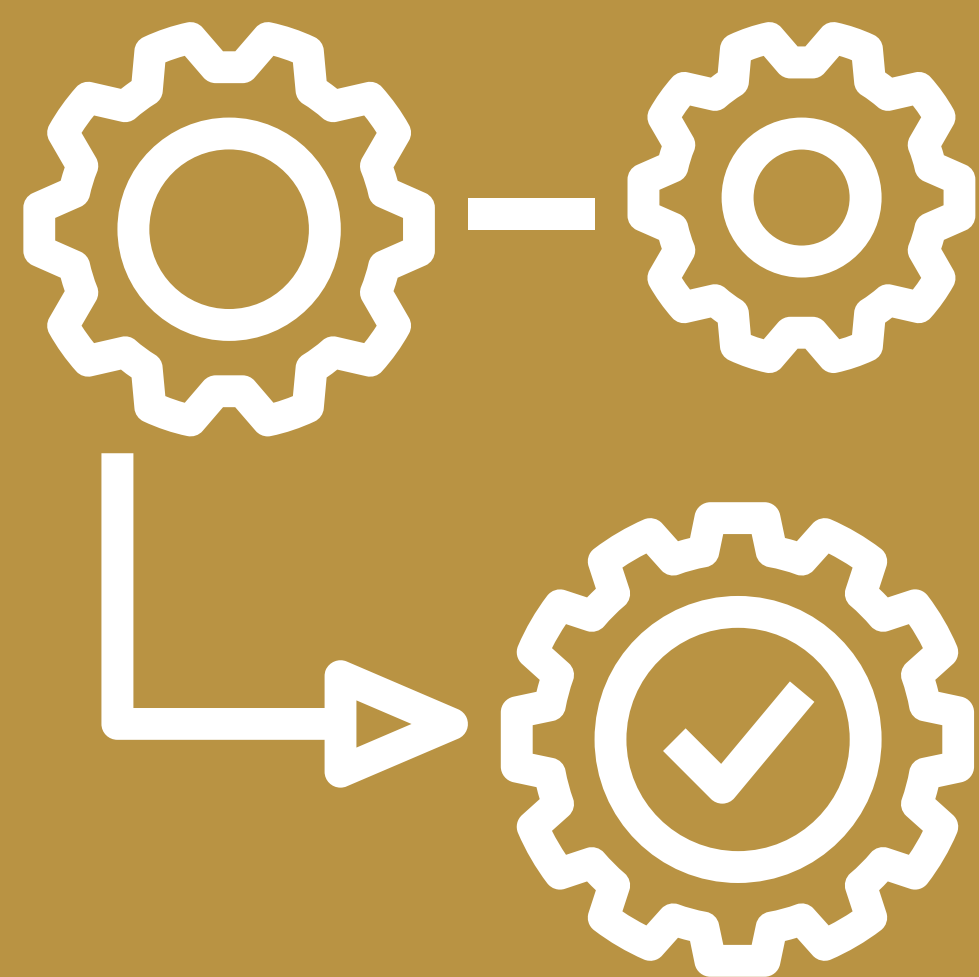
Из-за неправильных приоритетов делают те ремонты, на которые хватает денег, а потом вынуждены уходить к региональному оператору, ухудшая его финансовую устойчивость

5

Нет методической основы для грамотного финансового планирования даже текущих капремонтов, не говоря о перспективе

6

Нет единой информационно-методической базы для всех МКД в стране, жители не знают, где получить помощь



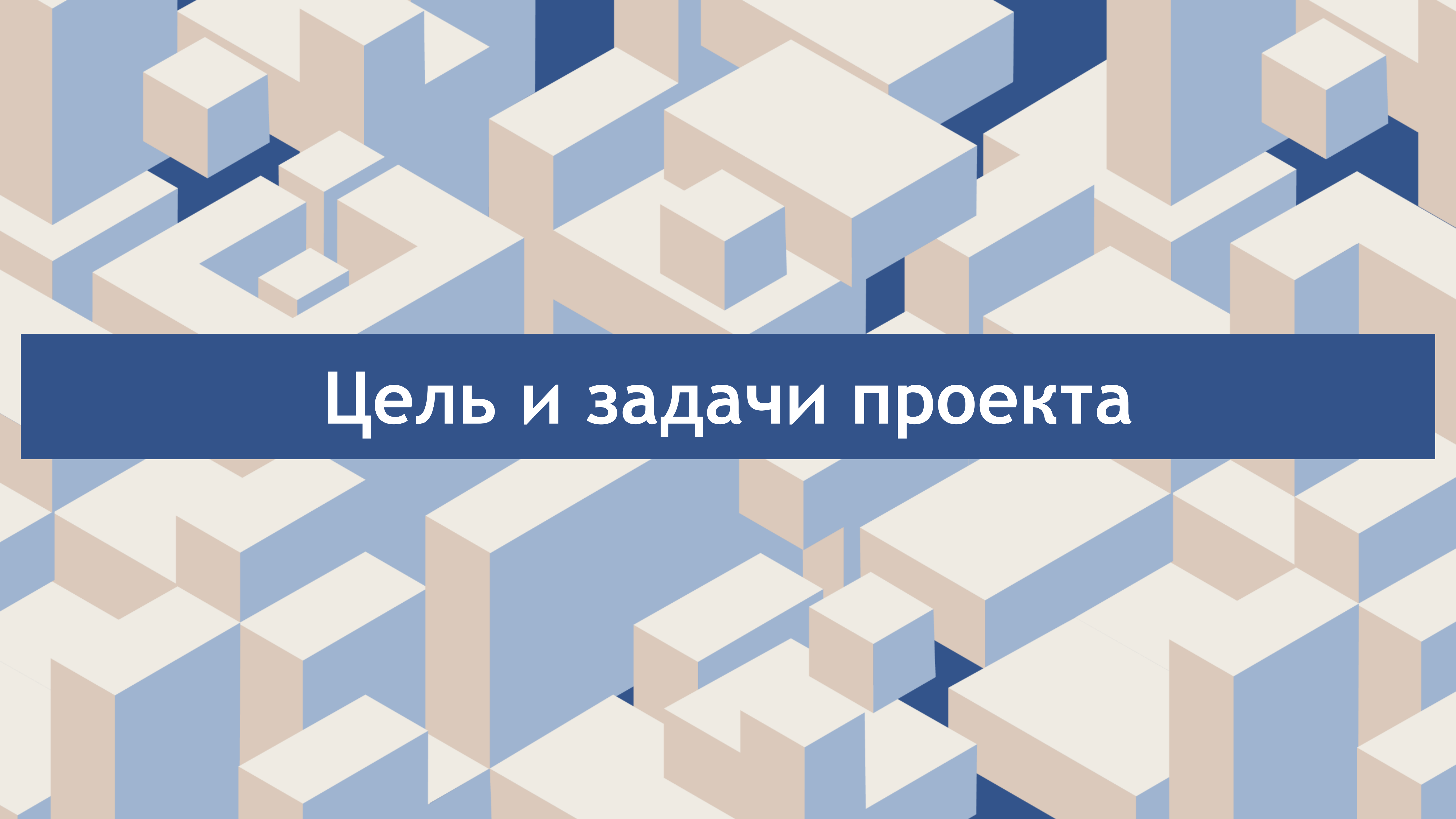
Ключевая проблема, на решение которой направлен проект

- Отсутствие знаний и навыков финансового планирования капитального ремонта у актива собственников помещений в многоквартирных домах со специальными счетами ведёт к невыполнению требуемых капремонтов, дискредитации модели «специальный счёт» и снижению доверия к гражданам как к ответственным собственникам жилья

Целевая аудитория проекта



- Социально-ориентированные НКО и общественные объединения в российских городах, осуществляющие жилищное просвещение, обучение, поддержку инициатив граждан в жилищной сфере
- **АКТИВЫ** собственников помещений (правления ТСЖ, ЖК и ЖСК, советы МКД) в многоквартирных домах, в которых фонд капитального ремонта дома формируется на специальном счёте, в российских городах



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

Задачи проекта

как отражение необходимых действий для решения социальной проблемы и достижения цели проекта

Отсутствие у НКО и
домовых активов
знаний о
финансовом
планировании
капремонта

Задача 1:

**Создание и распространение
информационно-
методической основы
действий жилищного актива
по текущему и
перспективному
финансовому планированию
капитального ремонта
многоквартирных домов со
специальными счетами**

Отсутствие у
домовых активов
навыков
финансового
планирования
капремонта

Задача 2:

**Проведение
образовательно-
консультационной
программы по финансовому
планированию капитального
ремонта многоквартирных
домов для домовых активов
и жилищных СО НКО как
будущих тренеров**

Отсутствие примеров
грамотного
финансового
планирования
капремонта

Задача 3:

**Выявление, обобщение и
распространение лучшего
опыта финансового
планирования и
организации капитального
ремонта многоквартирных
домов со специальными
счетами**



География и партнеры проекта

География проекта



ПАРТНЁРЫ ПРОЕКТА

ГОРОДСКИЕ И РЕГИОНАЛЬНЫЕ СО НКО В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ оказывают информационную и организационную поддержку

01

МОСКВА

Ассоциация собственников помещений в многоквартирных домах и владельцев специальных счетов для формирования фондов капитального ремонта

04

КИРОВ

Центр организации капитального ремонта

02

ИЖЕВСК

Общественная организация потребителей услуг ЖКХ "Объединение советов домов Удмуртской Республики"

05

РОСТОВ-НА-ДОНУ

Ростовская ассоциация товариществ собственников жилья

03

КАЛИНИНГРАД

Автономная некоммерческая организация Центр жилищного просвещения

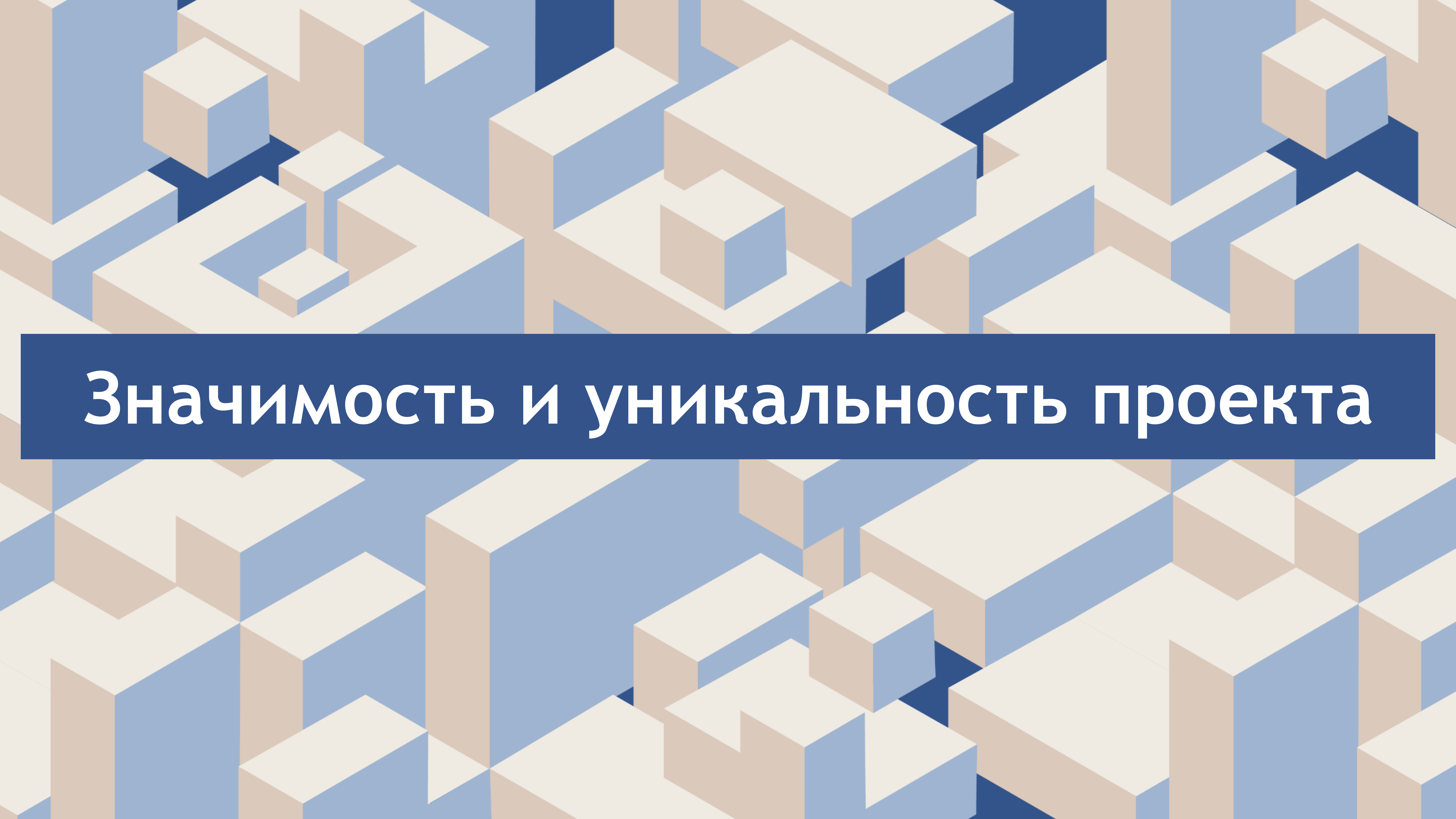
06

САМАРА

Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ Самарской области

+ 9 СО НКО в жилищной сфере в различных городах России





Значимость и уникальность проекта

ЗНАЧИМОСТЬ ПРОЕКТА ДЛЯ РЕШЕНИЯ СОЦИАЛЬНОЙ ПРОБЛЕМЫ

Экспертные разработки

Методическая основа для решений и действий активов собственников жилья при финансовом планировании и организации капремонтов в ближайшей и отдалённой перспективе; широкое распространение поможет домовым активам и инициативным гражданам по всей России успешно организовывать, проводить и финансировать капремонт МКД

Обучающие мероприятия

Повышение потенциала домовых активов в финансовом планировании и организации капремонта своих домов. Повышение потенциала жилищных СО НКО в российских городах по оказанию поддержки жителям по вопросам капитального ремонта и содержания МКД

Консультан- ционная помощь

Создание положительных примеров ответственного выполнения собственниками обязанностей по обеспечению капремонта, примеры инициатив собственников по организации, конкурсному заказу и контролю выполнения капремонта многоквартирного дома

Популяри- зация лучшей практики

Поколебать уверенность жителей страны в невозможности самостоятельно совершить качественные улучшения в своём доме. Внедрить новую мысль о важности принятия на себя ответственности за состояние дома и реальности исполнения принятых решений

Онлайн- конфе- ренция

Привлечь внимание общественности и органов власти к проблемам развития специальных счётов. Помочь укреплению горизонтальных связей между жилищными СО НКО из разных регионов России

Инновационность, уникальность проекта



Новизна темы

Никто в России раньше не разрабатывал тему грамотного финансового планирования капремонтов, даже предстоящих в ближайший период, не говоря уже о более далёкой перспективе



Уникальные методические рекомендации

Вопросам финансового планирования капремонта в МКД со спецсчетами не уделялось внимания разработчиками рекомендаций и пособий, в т. ч. ИЭГ



Уникальные финансовые модели

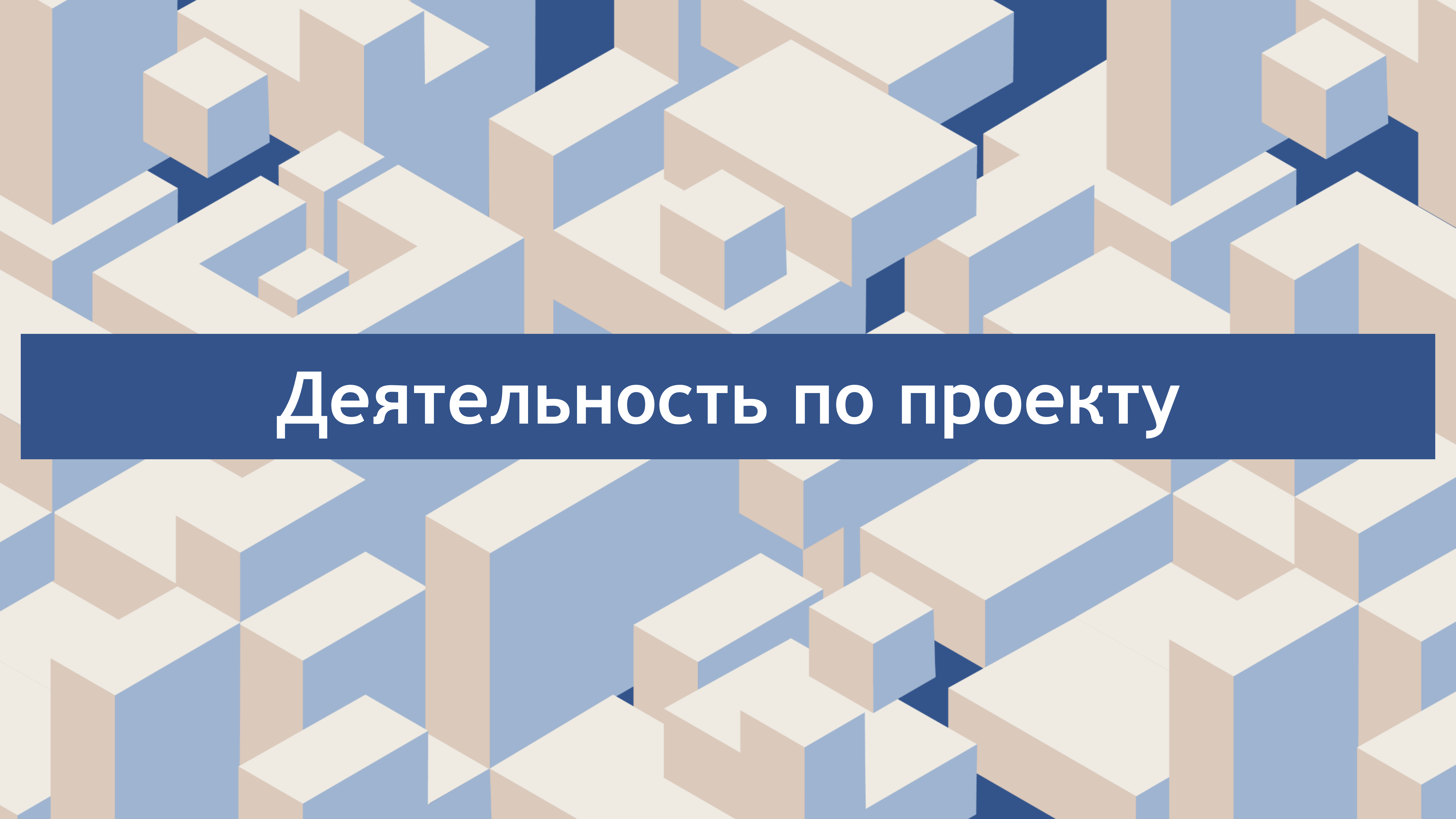
Никто раньше не разрабатывал финансовых моделей капремонта МКД для активов собственников помещений



Уникальная образовательная программа

Впервые в России обучение активов собственников жилья и СО НКО финансовому планированию капремонта МКД

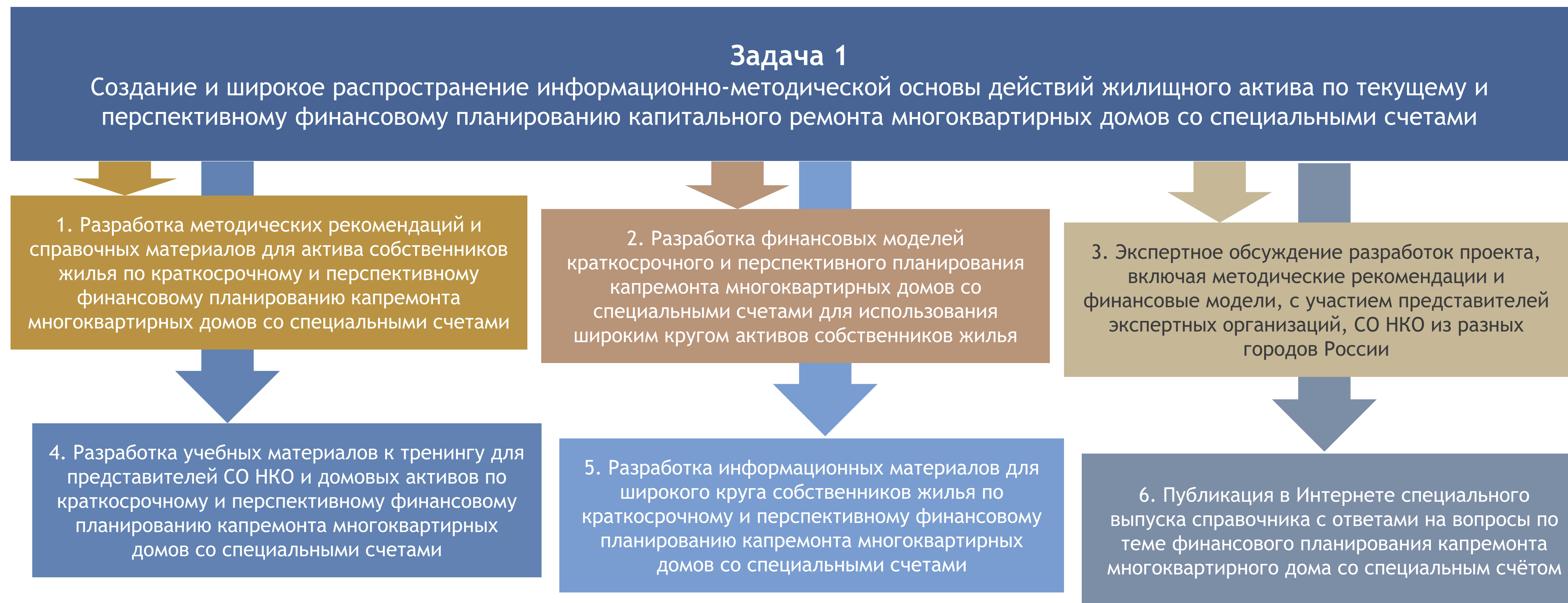




Деятельность по проекту

Деятельность в рамках проекта

Длительность проекта - 15 месяцев



Деятельность в рамках проекта (продолжение)

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)

7. Подготовка к проведению цикла обучающих семинаров по финансовому планированию капремонта многоквартирных домов в 15 городах проекта

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

9. Консультации для представителей СО НКО в 15 городах проекта по организации дальнейшего самостоятельного обучения инициативных жителей

10. Проведение вебинаров по вопросам финансового планирования капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами

11. Проведение онлайн-консультаций по вопросам финансового планирования капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами

12. Размещение в сети Интернет видео-консультаций экспертов ИЭГ по наиболее актуальным вопросам финансового планирования капремонта многоквартирных домов со специальными счетами

Деятельность в рамках проекта (продолжение)

Задача 3

Выявление, обобщение и распространение лучшего опыта финансового планирования и организации капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами

13. Выявление и описание лучшего опыта финансового планирования и организации капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами

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

15. Размещение новостей и материалов проекта в сети Интернет для всеобщего доступа

16. Публикация результатов проекта в СМИ, на страницах тематических, экспертных и гражданских сообществ в Facebook

ПРИМЕРЫ ЛУЧШЕЙ ПРАКТИКИ КАПРЕМОНТА

Успешные истории капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами: опыт Москвы

Совместный проект Фонда «Институт экономики города» и Ассоциации собственников и владельцев специальных счетов (Москва)



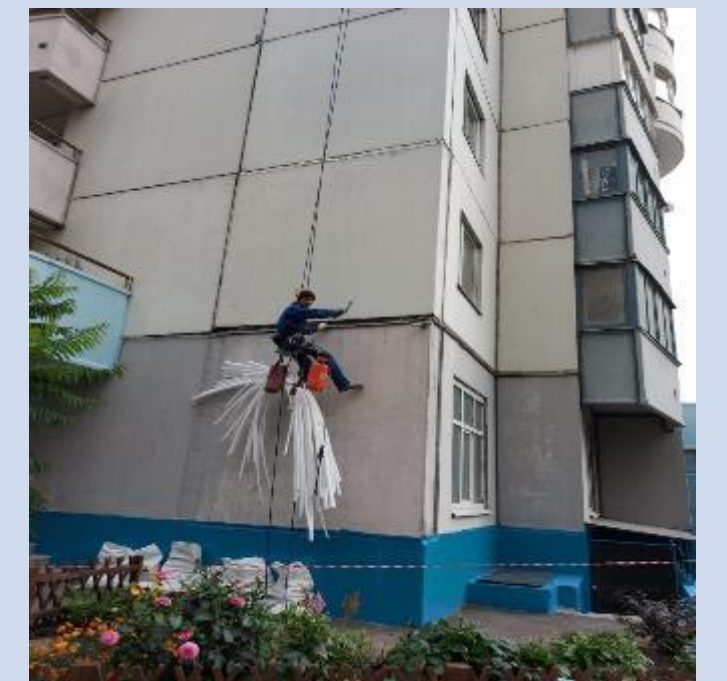
Алтуфьевское шоссе, д. 66

Что способствовало успешному проведению капитального ремонта?

- Помощь экспертной организации при подготовке и проведении общего собрания собственников
- Ежедневный контроль за ходом работ по капитальному ремонту
- Привлечение для контроля специалистов управляющей организации
- Использование потенциала активных и компетентных жителей дома для подготовки перечня работ по капитальному ремонту, выбора подрядной организации, используемых материалов и технологий

Член совета дома

Ул. Лухмановская, д. 20



Ул. Святоозерская, д. 24

Что способствовало успешному проведению капремонта?

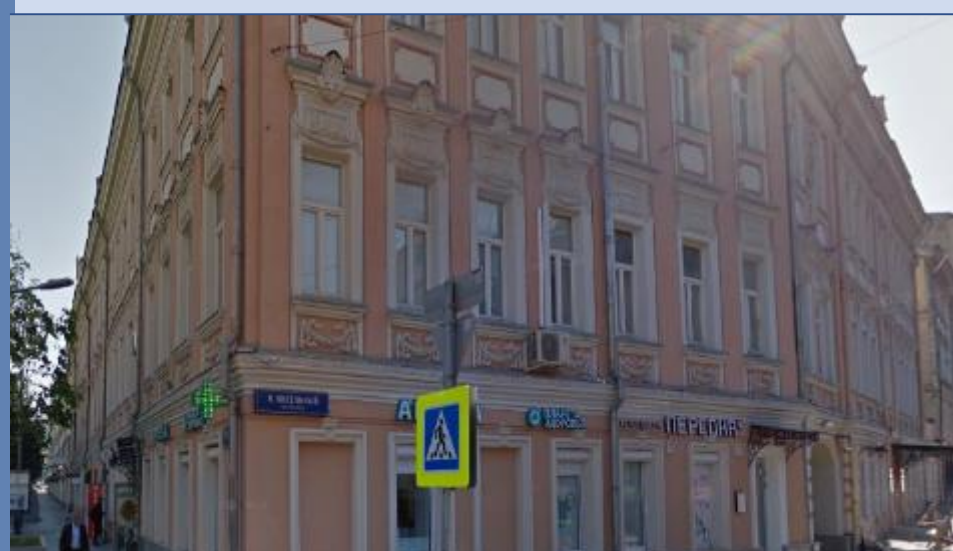
- Активность совета дома
- Наглядный пример соседнего, уже отремонтированного дома

Ул. Ясеневая, д. 10 корп. 2

Что способствовало успешному проведению капитального ремонта?

- Слаженная работа членов правления
- Доверие собственников к правлению
- Правильный выбор подрядчика
- Подрядная организация предоставила рассрочку по оплате проведенного капитального ремонта на 5 лет

Председатель правления ЖСК



Ул. Неглинная,
д. 18/1

Ул. Рудневка, д. 16



Ул. Лухмановская, д. 5





Ожидаемые результаты и развитие проекта

ОЖИДАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОЕКТА

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

1000

количество граждан-
собственников жилья,
получивших информацию
на мероприятиях проекта

количество НКО,
получивших поддержку и
повысивших потенциал

300

50000

количество человек,
получивших информацию
по тематике проекта через
интернет-источники

количество человек,
получивших
индивидуальную
консультационную помощь
на безвозмездной основе

200

2000

количество человек,
получивших электронные
версии материалов
проекта

КАЧЕСТВЕННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

1. Повысится потенциал и квалификация СО НКО, иных институтов гражданского общества, ведущих образовательно-просветительскую и консультационную деятельность в жилищной сфере в городах проекта
2. Повысится потенциал представителей домовых активов - членов правлений ТСЖ/ЖСК, советов МКД, гражданских активистов в городах проекта в отношении финансового планирования и организации капитального ремонта многоквартирных домов
3. Будут созданы практические примеры успешных действий собственников жилья по финансовому планированию и организации капитального ремонта МКД на основе рекомендаций проекта
4. Повысится вовлеченность граждан - собственников жилья в городах проекта в организацию и проведение капремонта МКД и ответственность собственников за содержание их общего имущества и заинтересованность в улучшении его состояния.

Подтверждается анкетами и отзывами участников проекта, получателей материалов, статистикой охвата Интернет-аудитории

Дальнейшее развитие проекта

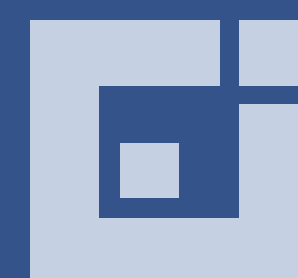
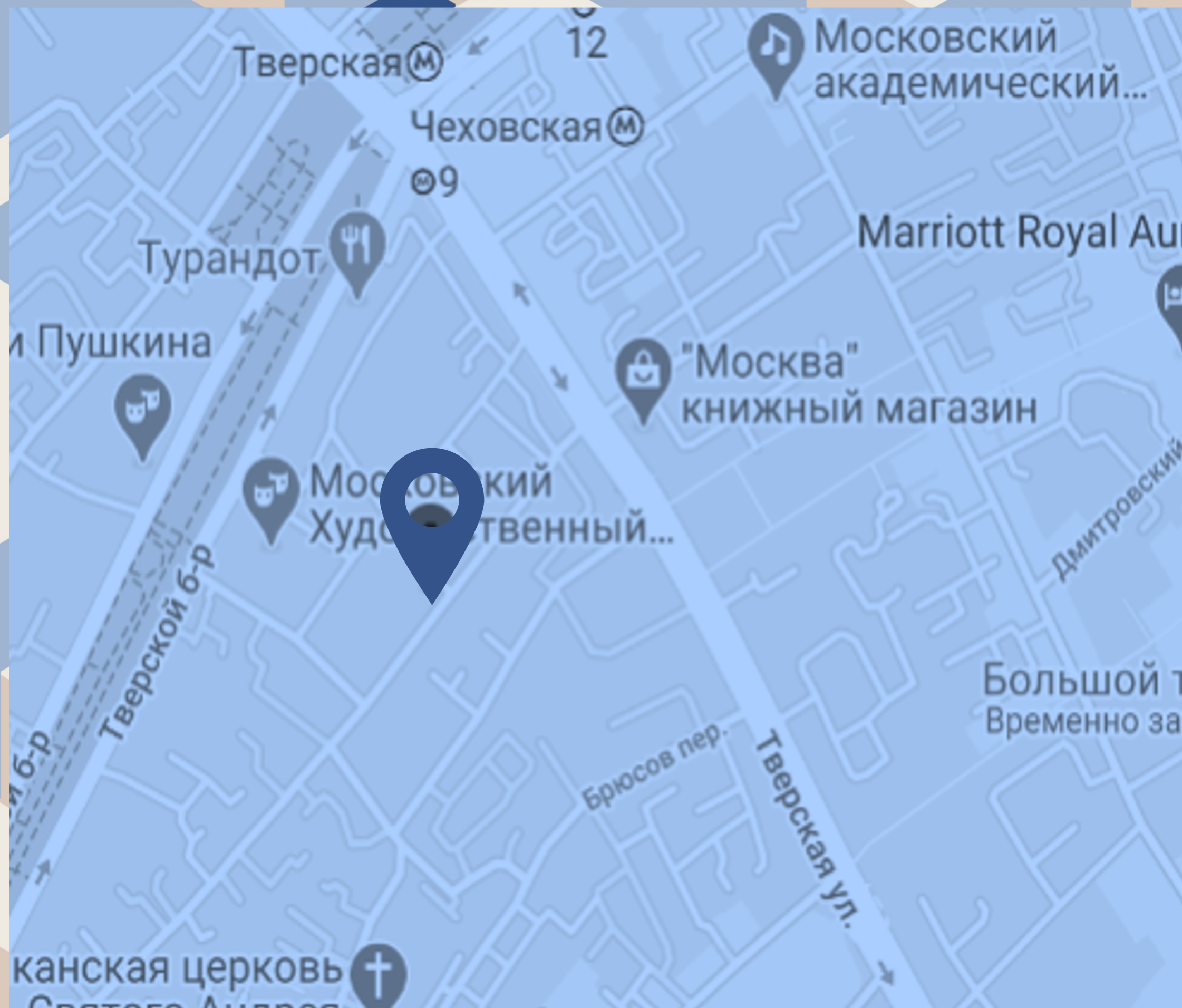
Устойчивость проекта обуславливается, прежде всего, сохранением актуальности и востребованности его материальных результатов для целевых групп в течение длительного времени



- *Размещение на сайте ИЭГ и регулярная актуализация материалов в помощь собственникам жилья и представителям НКО.*
- *Консультационная помощь и мониторинг проблем, их решений и достижение успехов.*
- *В рамках управления Целевым капиталом ИЭГ - выявление, описание и размещение на сайте ИЭГ лучших практик финансового планирования МКД.*



- *СО НКО - участники проекта будут самостоятельно обучать и консультировать граждан - собственников жилья по вопросам финансового планирования капитального ремонта МКД со специальными счетами.*
- *Это приведёт к расширению круга лиц, получающих и применяющих на практике знания и навыки по финансовому планированию капитального ремонта МКД со специальными счетами*



ФОНД «ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125009 Москва,

Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1

тел.: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 787-45-20,

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

