

РЕЗОЛЮЦИЯ ОНЛАЙН КОНФЕРЕНЦИИ

«Капитальный ремонт многоквартирных домов со специальными счетами»

30 сентября 2022 г.

В конференции, организованной Фондом «Институт экономики города» в рамках Проекта «Капремонт многоквартирного дома: учимся правильно считать предстоящие расходы», реализуемого с использованием гранта Президента Российской Федерации, приняли участие некоммерческие организации (НКО), работающие в жилищной сфере, товарищества собственников жилья (ТСЖ), управляющие организации и другие заинтересованные лица из различных регионов.

Выступающие и другие участники конференции отметили следующее.

Способ «специальный счет» занимает заметное место в региональных системах капитального ремонта многоквартирных домов. По данным Фонда ЖКХ, по состоянию на 1 июля 2022 года региональные программы капитального ремонта охватывают 723,4 тыс. многоквартирных домов (МКД) общей площадью 2,7 млрд кв. м, из которых в 104,6 тыс. домов (14,5% от общего количества и 22,2% от общей площади МКД) собственники помещений формируют фонды капитального ремонта на специальных счетах.

На специальных счетах в настоящее время находится более 200 млрд рублей, и общая сумма накоплений продолжает увеличиваться. При этом остаток денежных средств на счете одного МКД составляет в среднем 1,9 млн рублей. Такой объем средств не позволяет выполнять не только комплексный капитальный ремонт, но часто и одну работу. При этом собственники помещений не имеют возможности получить кредит на капитальный ремонт и вынуждены продолжать накапливать средства до достижения необходимой суммы. ТСЖ и управляющие организации большей частью также не могут привлечь кредит на капитальный ремонт в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в МКД, поскольку рассматриваются банками как ненадежные заемщики. Предоставление бюджетной поддержки на проведение капитального ремонта МКД со специальными счетами также чрезвычайно ограничено, в большинстве регионов такая поддержка вообще не предоставляется. Для финансирования капитального ремонта своих домов собственникам помещений остается только устанавливать дополнительные размеры взносов (при этом при расчете сумм субсидий и льгот для граждан, имеющих на них право, дополнительные взносы на капитальный ремонт не учитываются) и обращаться к подрядчикам с просьбой о рассрочке оплаты работ по капитальному ремонту. Именно отсутствие возможности привлекать заемные средства является причиной недостаточных объемов работ по капитальному ремонту МКД со специальными счетами. Вопрос о создании системы кредитования капитального ремонта многоквартирных домов обсуждается уже более семи лет, но до сих пор не предпринято ничего для создания условий вовлечения кредитных средств в эту сферу.

Кроме финансовых проблем собственники помещений в МКД со специальными счетами испытывают сложности с решением разного рода правовых и технических вопросов. Одним из главных барьеров для принятия решения о проведении капитального ремонта является требование о не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме даже в том случае, когда перечень работ срок их проведения соответствуют установленным региональной программой. Участники конференции отметили, что органы государственной власти и местного самоуправления,

органы регионального жилищного надзора используют различающиеся подходы к МКД со специальными счетами – от поддержки до создания различного рода барьеров. В большей части регионов собственники не могут финансировать энергосберегающие мероприятия за счет средств на специальных счетах. Есть примеры запрета на поэтапное проведение работ по капитальному ремонту, заключение подрядных договоров с условием рассрочки оплаты за выполненные работы.

Участниками конференции был отмечен вклад Института экономики города в разработку информационно-методических материалов и рекомендаций для собственников помещений по вопросам капитального ремонта, в том числе практическую полезность разработанных финансовых моделей планирования капитального ремонта.

Некоммерческие организации, в том числе и региональные операторы в отдельных регионах, оказывают разностороннюю поддержку собственникам помещений в МКД со специальными счетами. В двух регионах (Москва и Калининградская область) созданы специализированные организации – Ассоциации собственников помещений и владельцев специальных счетов, для оказания помощи в проведении капитального ремонта таких МКД. В ряде регионов работают центры организации капитального ремонта, оказывающие собственникам профессиональную поддержку и помощь в решении финансовых вопросов.

Практически все регионы в настоящее время располагают примерами хороших капитальных ремонтов МКД со специальными счетами. Собственники помещений при поддержке НКО и управляющих организаций проводят самые различные виды работ по капитальному ремонту – от замены инженерных коммуникаций, дверей и окон в местах общего пользования до замены лифтов, энергоэффективной модернизации системы отопления, утепления фасадов и установки крышных котельных. Часто при проведении капитального ремонта используются современные эффективные материалы и инновационные технологии. Активы собственников помещений в домах с успешно проведенным капитальным ремонтом готовы делиться своим опытом. Но успешный опыт капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами недостаточно освещается на местном, региональном и федеральном уровне.

Участники конференции отметили также, что появились негативные примеры – использование средств специального счета для выполнения работ некапитального характера, применение завышенных смет, низкое качество ремонта или оплата фактически невыполненных работ. Такие случаи связаны с низкой осведомленностью собственников помещений по вопросам организации капитального ремонта, недобросовестным поведением отдельных управляющих и подрядных организаций, а также отсутствием внимания к МКД со специальными счетами со стороны органов местного самоуправления. Саморегулируемые организации управляющих организаций и строительных организаций также оставляют без внимания недобросовестное поведение своих членов.

Участники конференции пришли к следующему заключению.

1. Способ организации капитального ремонта за счет средств, аккумулируемых на специальном счете, отвечает особенностям прав собственности в многоквартирном доме и способствует формированию ответственных собственников жилья. Необходимо всесторонне поддерживать тех собственников помещений в многоквартирных домах, которые готовы взять на себя ответственность за состояние своего многоквартирного дома. Случаи недобросовестного использования средств специальных счетов не должны дискредитировать данный способ организации и финансирования капитального ремонта в

целом. Успешный опыт проведения капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами необходимо широко освещать.

2. Для укрепления потенциала некоммерческих и иных организаций, оказывающих поддержку собственникам помещений по вопросам капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами, необходимо создать и расширять постоянно действующую сеть заинтересованных организаций для формирования общей базы информационно-методических и обучающих материалов, распространения лучших практик и обмена опытом между регионами и проведения совместных мероприятий.

3. Для решения проблем устойчивого функционирования способа «специальный счет», устранения законодательных барьеров, в том числе завышенных требований к принятию собственниками решений о проведении капитального ремонта, ограничений по использованию средств на специальном счете, включая невозможность проведения энергоэффективных мероприятий, финансовых барьеров для капитального ремонта МКД со специальными счетами:

- инициировать широкое общественное обсуждение проблем и барьеров и предложений по их устранению;
- обратиться к руководству страны с просьбой принять ряд мер для создания благоприятных условий реализации собственниками помещений в многоквартирных домах способа проведения капитального ремонта с использованием средств на специальном счете, в том числе разработать программу предоставления кредитов на капитальный ремонт и бюджетной поддержки энергоэффективных капитальных ремонтов, замены лифтов и капитального ремонта многоквартирных домов – памятников культурного наследия.