

Фонд «Институт экономики города»

Результаты опроса на тему: «Что необходимо для развития и успешного функционирования способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете?»

Москва, 2020

ОБ ОПРОСЕ

Организаторы опроса

- Фонд «Институт экономики города»
- Ассоциация владельцев спецсчетов

Способ проведения опроса

электронная рассылка анкеты представителям многоквартирных домов со спецсчетом, владельцам спецсчетов и экспертному сообществу

Региональный охват

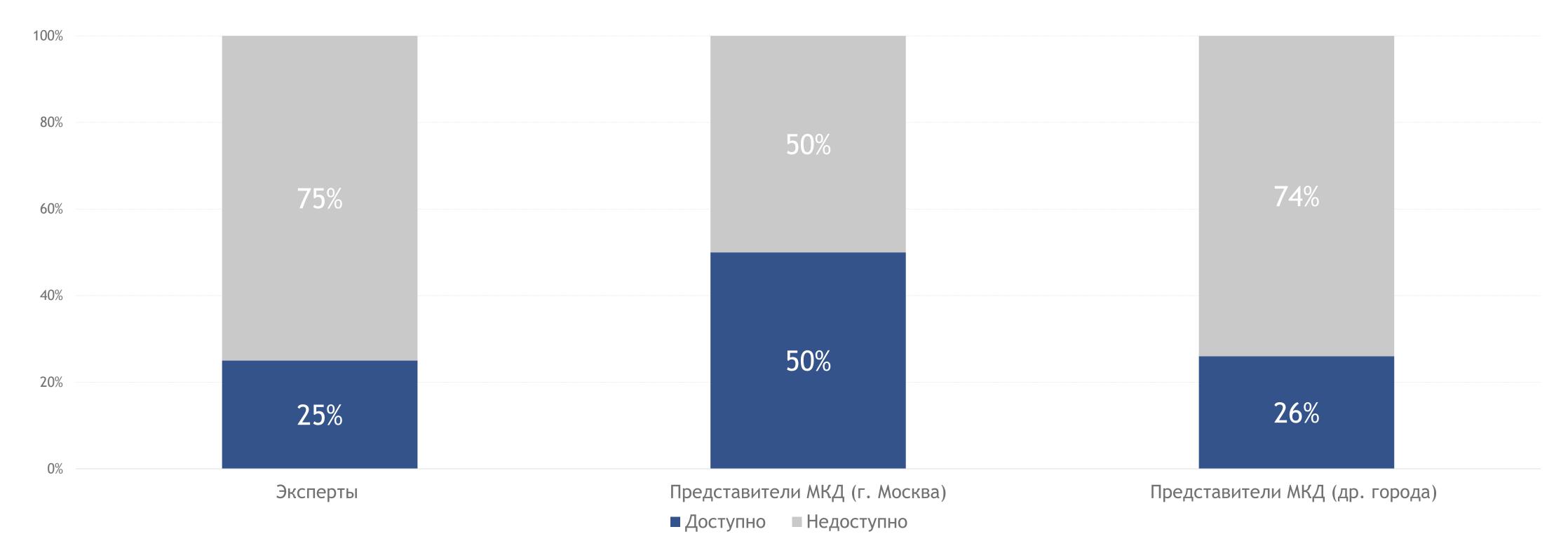
• 7 городов (г. Москва, г. Владимир, г. Вологда, г. Краснодар, г. Ростовна-Дону, г. Ижевск, г. Ярославль)

Распределение респондентов

- Представители многоквартирных домов (31)
- Эксперты (4)

Оценка доступности законодательства для собственников

- 🖵 Представители МКД и эксперты одинаково оценили доступность федерального и регионального законодательства для собственников помещений
- 🗖 Представители МКД и эксперты в г. Москве оценивают доступность законодательства выше, чем в др. городах

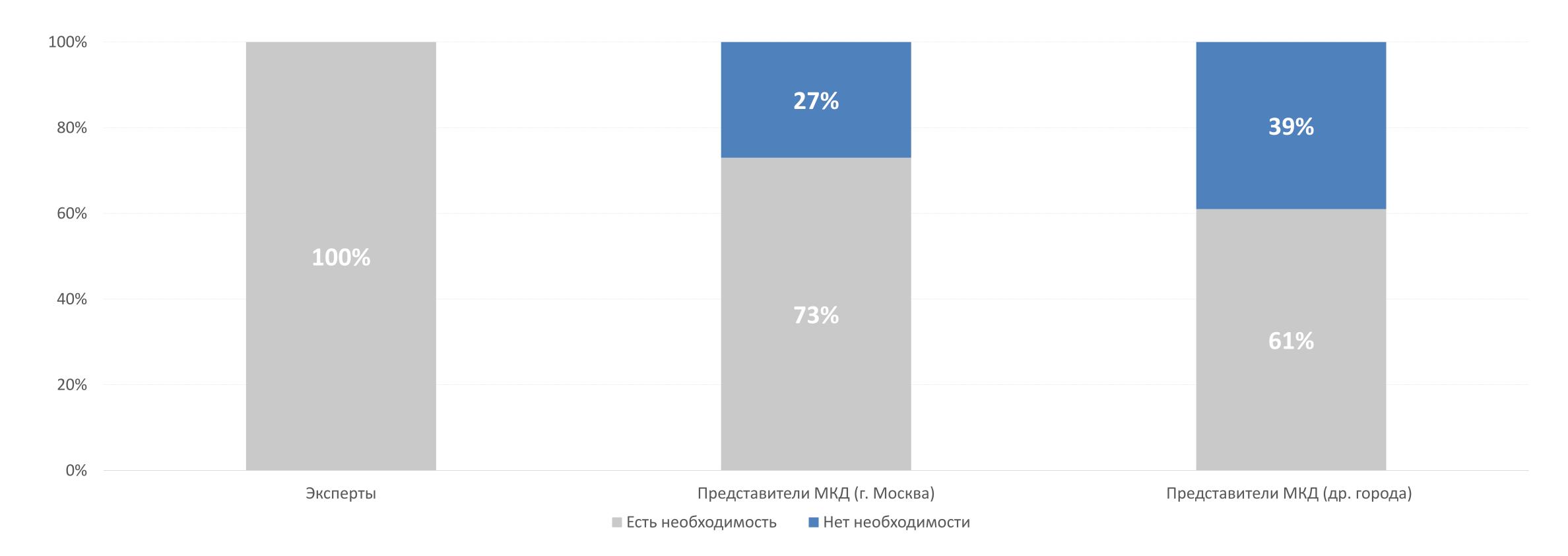


Вопрос 1. Считаете ли Вы, что собственникам помещений легко доступна информация о нормах федерального и регионального законодательства, регулирующего способ «специальный счет» (перечень законодательных и нормативных актов)? (ответы предоставили 33 из 35 респондентов)



Оценка необходимости разъяснений собственникам помещений норм законодательства

🗖 Все опрошенные эксперты считают, что собственникам необходимы разъяснения законодательства □ Доля опрошенных представителей МКД в г. Москве

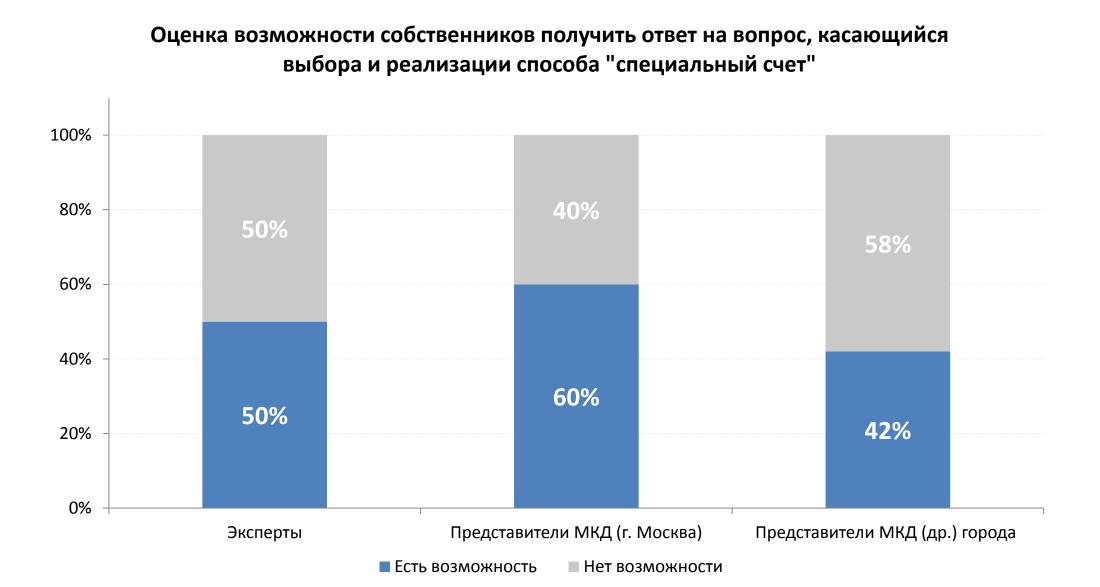


Bonpoc 2. Нуждаются ли собственники помещений в разъяснениях норм законодательства, регулирующих способ «специальный счет» ? (ответы предоставили 34 из 35 респондентов)



Оценка возможности собственников получить ответ на любой вопрос, касающийся способа специальный счет

🗖 Эксперты и представители МКД во всех городаходинаково примерно оценивают участниках возможность получения собственниками ответов на вопросы по реализации способа «специальный счет»



🗖 Большинство экспертов и представителей МКД в г. Москва указывают на отсутствие возможности собственников получить ответ на вопросы, касающиеся проведения капитального ремонта в МКД со спецсчетом

Оценка возможности собственников получить ответ на любой вопрос, касающийся организации проведения капитального ремонта МКД со специальным счетом			
	Есть возможность	Нет возможности	
Эксперты	25%	75 %	
Представители МКД (г. Москва)	30%	70 %	
Представители МКД (др. города)	50%	50%	

Вопрос 3. Считаете ли Вы, что собственники помещений в МКД могут легко получить ответ на любой вопрос, касающийся: а) выбора способа «специальный счет», реализации выбранного способа? (ответы предоставили 33 из 35 респондентов)

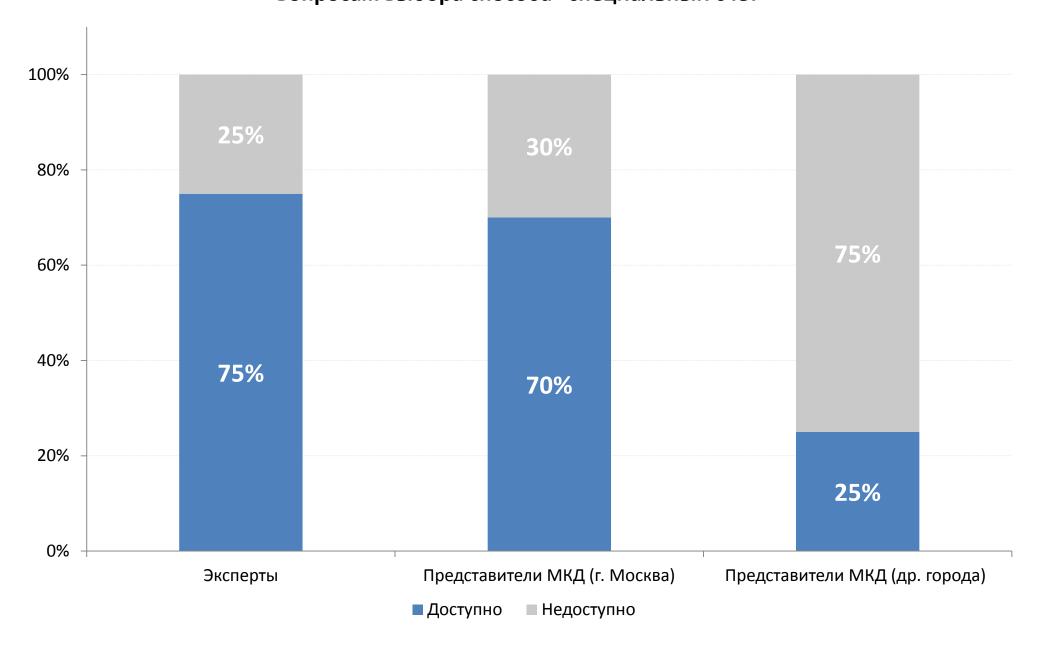
б) организации проведения капитального ремонта МКД со специальным счетом? (ответы предоставили 33 из 35 респондентов)



Оценка доступности для собственников методических рекомендации по вопросам, касающимся способа «специальный счет»

□ Большинство экспертов и представителей МКД г. Москвы оценивают доступность методический рекомендаций как высокую (более 70% от предоставивших ответы респондентов)

Оценка доступности для собственников методических рекомендации по вопросам выбора способа "специальный счет"



- □ По мнению экспертов методические рекомендации по вопросам организации, проведения, контроля и приемки работ и услуг по капитальному ремонту недоступны для собственников
- □ Немного более половины представителей МКД в г. Москве считают, что методические рекомендации доступны для собственников

Оценка доступности для собственников методических рекомендаций по вопросам организации, проведения, контроля, приемки работ и услуг по капитальному ремонту

	Доступно	Недоступно
Эксперты	0%	100%
Представители МКД (г. Москва)	57 %	43%
Представители МКД (др. города)	32%	68%

Вопрос 4. Считаете ли Вы, что собственникам помещений в МКД со специальным счетом легко доступны методические рекомендации по вопросам:

- а) выбора способа «специальный счет»? (ответы предоставили 33 из 35 респондентов)
- б) проведения, контроля, приемки работ и услуг по капитальному ремонту? (ответы предоставили 34 из 35 респондентов)

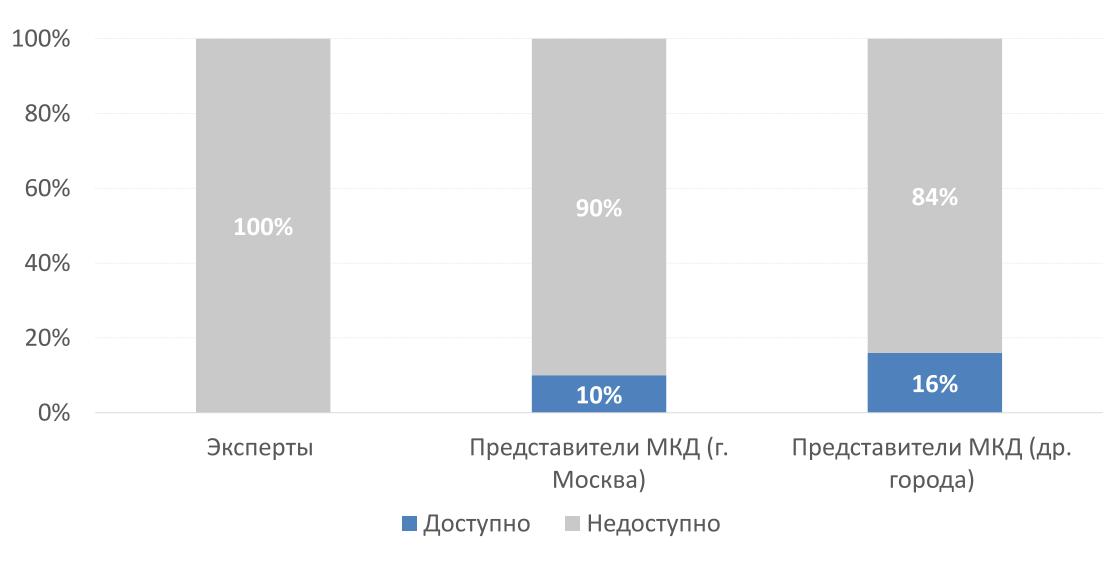


Оценка доступности необходимой информации для собственников помещений (I)

- □ Эксперты и представители МКД отмечают низкую доступность необходимой для собственников информации для проведения капитального ремонта:
 - ✓ рекомендаций по материалам, оборудованию и технологиям по проведению капитального ремонта
 - ✓ типовых решений и проектной документации



Доступность для собственников типовых решений и проектной документации для капитального ремонта



Вопрос 5. Считаете ли Вы, что собственникам помещений МКД со специальным счетом легко доступны рекомендации по материалам, оборудованию и технологиям по проведению капитального ремонта? (ответы предоставили 34 из 35 респондентов) Вопрос 6. Считаете ли Вы, что собственникам помещений МКД со специальным счетом легко доступны типовые решения, проектная документация для капитального ремонта? (ответы предоставили 34 из 35 респондентов)



Оценка доступности необходимой информации для собственников (II)

- Половина экспертов считает, что собственникам помещений с МКД доступен опыт других МКД со специальным счетом
- Большинство представителей МКД со специальным счетом во всех городах считают, что опыт других МКД со специальным счетом для них недоступен



□ Большинство экспертов считает, что информация о сроках и перечне работ по капитальному ремонту, установленных региональной программой, доступна для собственников, но только половина представителей МКД во всех городах считает, что данная информация для них доступна



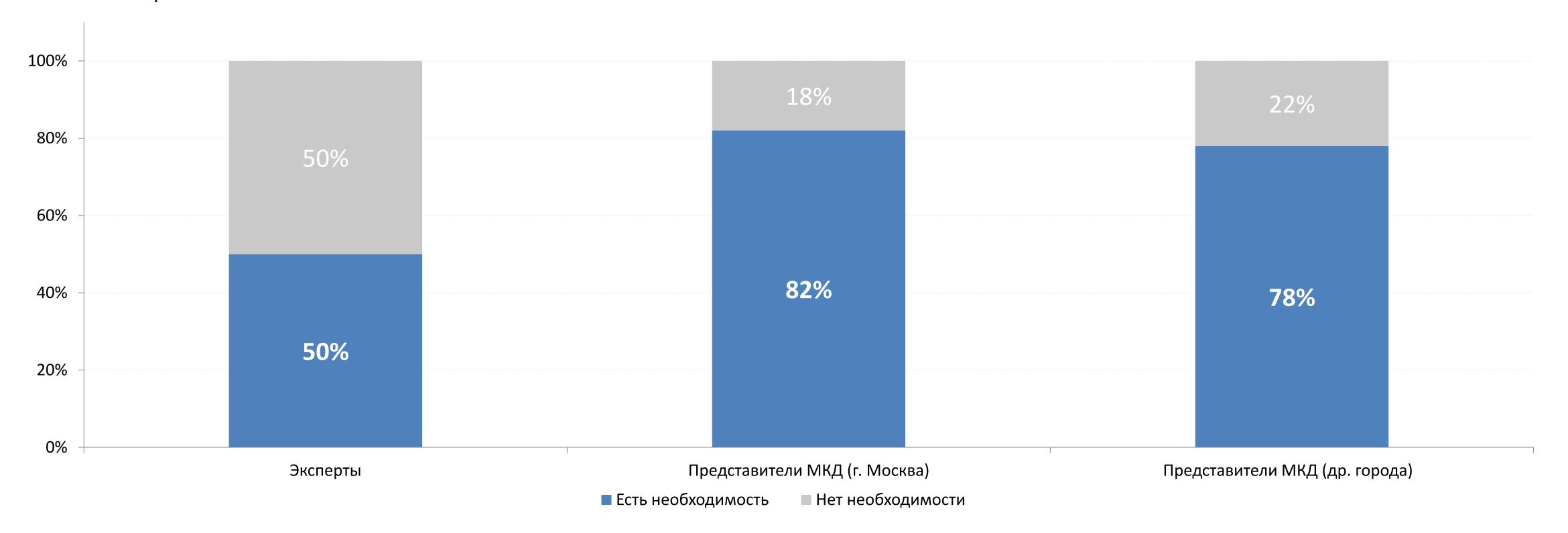
Вопрос 7. Считаете ли Вы, что собственникам помещений МКД со специальным счетом доступен опыт других МКД со специальными счетами? (ответы предоставили 34 из 35 респондентов)

Вопрос 9. Считаете ли Вы, что собственники помещений в МКД со специальными счетами легко доступна информация о сроках и перечне работ по капитальному ремонту, установленных региональной программой? (ответы предоставили 34 из 35 респондентов)



Оценка необходимости создания единого информационного ресурса для развития способа «специальный счет»

- 🖵 Половина экспертов считает, что собственникам помещений МКД со специальным счетом доступен опыт других МКД со специальными счетами
- 🖵 Большинство представителей МКД со специальным счетом во всех городах считают, что единый информационный ресурс в сети «Интернет»



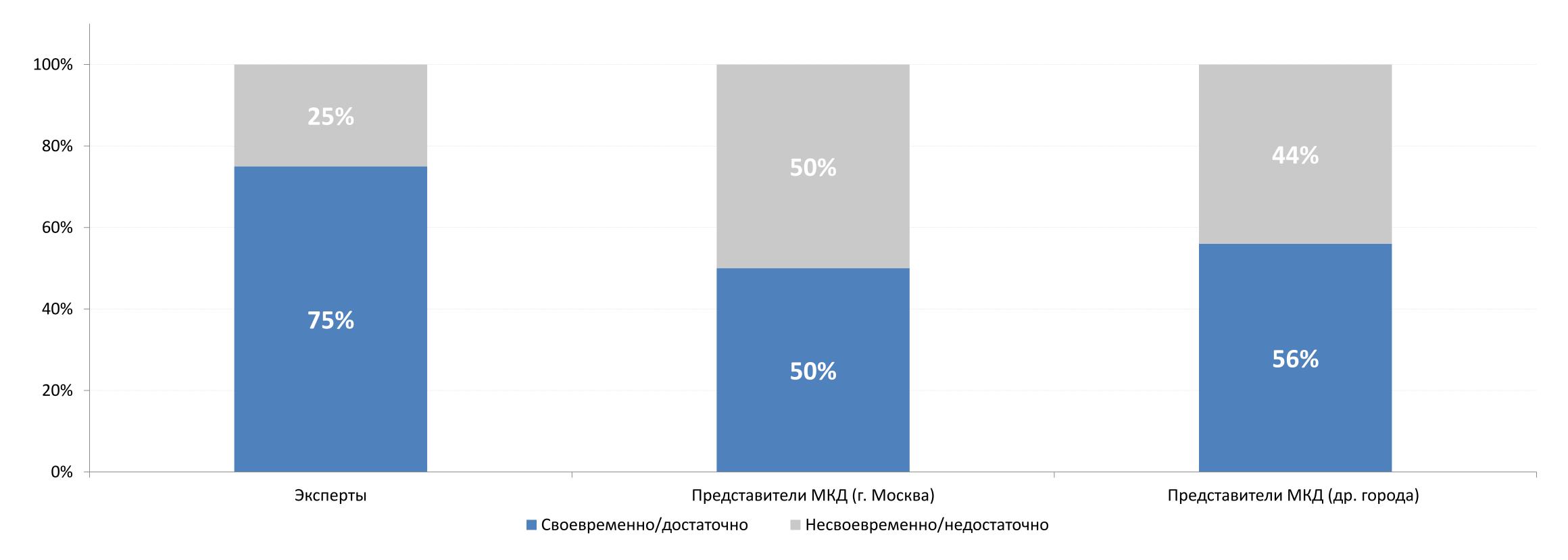
Bonpoc 8. Считаете ли Вы, что для развития способа «специальный счет» необходимо иметь единый информационный ресурс (портал в сети «Интернет)»?



(ответы предоставили 34 из 35 респондентов)

Оценка своевременности получения собственниками уведомления о предстоящем КР и достаточности времени для принятия необходимых решений

- 🖵 Большинство собственников помещений в МКД считают, что уведомления о предстоящем капитальном ремонте приходят несвоевременно, а времени для принятия необходимых решений недостаточно
- Большинство экспертов уверены в своевременности получения собственниками помещений уведомлений о предстоящем ремонте и достаточности времени для принятия собственниками необходимых решений

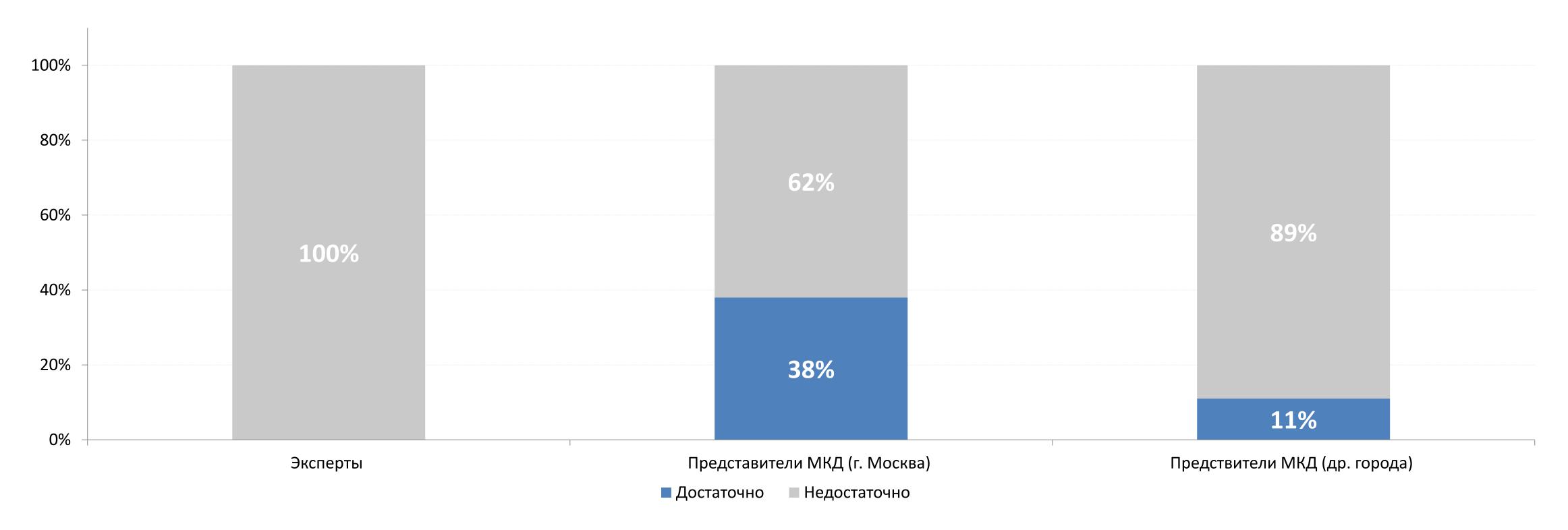


Вопрос 10. Считаете ли Вы, что собственники помещений в МКД со специальными счетами своевременно получают уведомление о предстоящем капитальном ремонте в соответствии с региональной программой и имеют достаточно времени для принятия решений, необходимых для проведения капитального ремонта?



Оценка достаточности поддержки собственников помещений на муниципальном и федеральном уровне

- 🗖 Представители МКД и эксперты одинаково оценили достаточность поддержки собственников помещений на федеральном и муниципальном уровне
- 🗖 Эксперты и представители МКД (кроме г. Москвы) указали на практически полное отсутствие поддержки на муниципальном и федеральном уровне



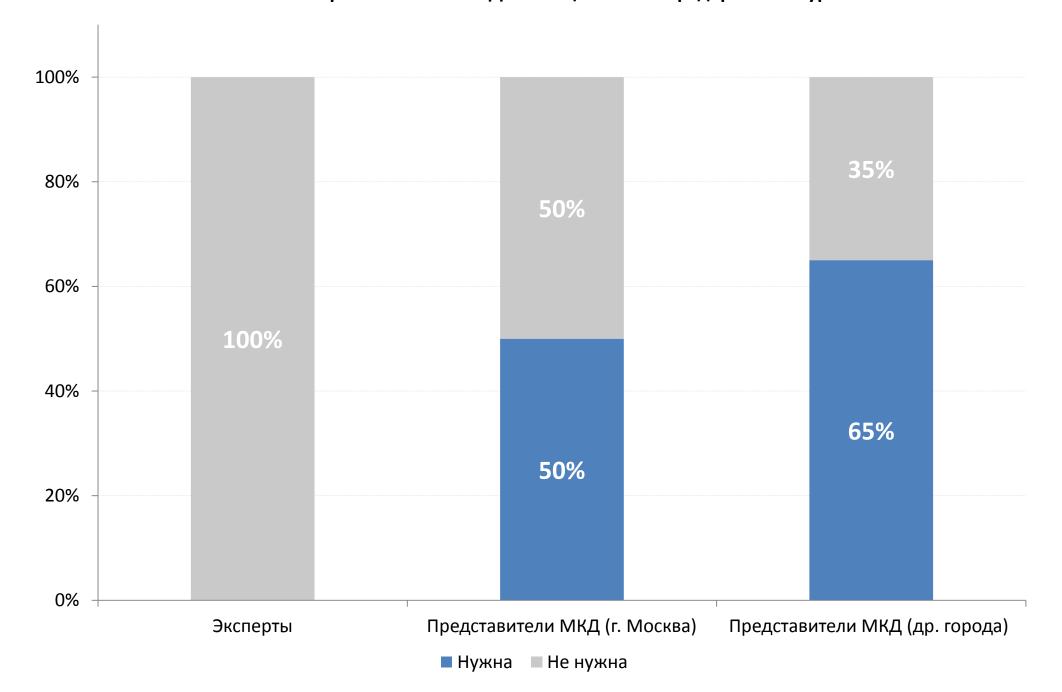
Вопрос 11. Считаете ли Вы, что собственникам помещений в МКД со специальным счетом оказывается достаточная поддержка: а) на муниципальном уровне? (ответы предоставили 33 из 35 респондентов) б)на федеральном уровне? (ответы предоставили 32 из 35 респондентов)



Оценка необходимости наличия «горячей линии» для обращения с вопросами, возникшими проблемами в МКД со специальным счетом на федеральном и региональном уровне

- □ Эксперты не видят необходимости наличия «горячей линии»
- □ Более половины представителей МКД считают, что такая «горячая линия» на федеральном уровне нужна

Оценка необходимости налиия "горячей линии" для обращения с вопросами, возникшими проблемами в МКД со спецсчетом на федеральном уровне



□ Большинство представителей МКД и экспертов считают, что «горячая линия» для обращения с вопросами, проблемами, возникшими в МКД со специальным счетом нужна

Оценка необходимости наличия "горячей линии" для обращения с вопросами, возникшими проблемами в МКД со спецсчетом на региональном уровне Нужна Не нужна **75**% 25% Эксперты Представители МКД (г. Москва) 90% 10% **75**% 25% Представители МКД (др. города)

Вопрос 12. Считаете ли Вы, что собственникам помещений в МКД со специальным счетом оказывается достаточная поддержка: а) на муниципальном уровне? (ответы предоставили 34 из 35 респондентов) б)на федеральном уровне? (ответы предоставили 33 из 35 респондентов)



Оценка наличия возможности оплаты услуги технического заказчика за счет средств, формируемых за счет установленного минимального размера взноса и привлечения заемных средств

□ Более половины всех групп респондентов считают необходимой наличие возможности оплаты услуги технического заказчика капитального ремонта за счет средств, формируемых исходя из установленного минимального размера взноса



Подавляющее большинство всех групп респондентов считают необходимой наличие возможности привлечения заемных средств вне зависимости от управляющей компании

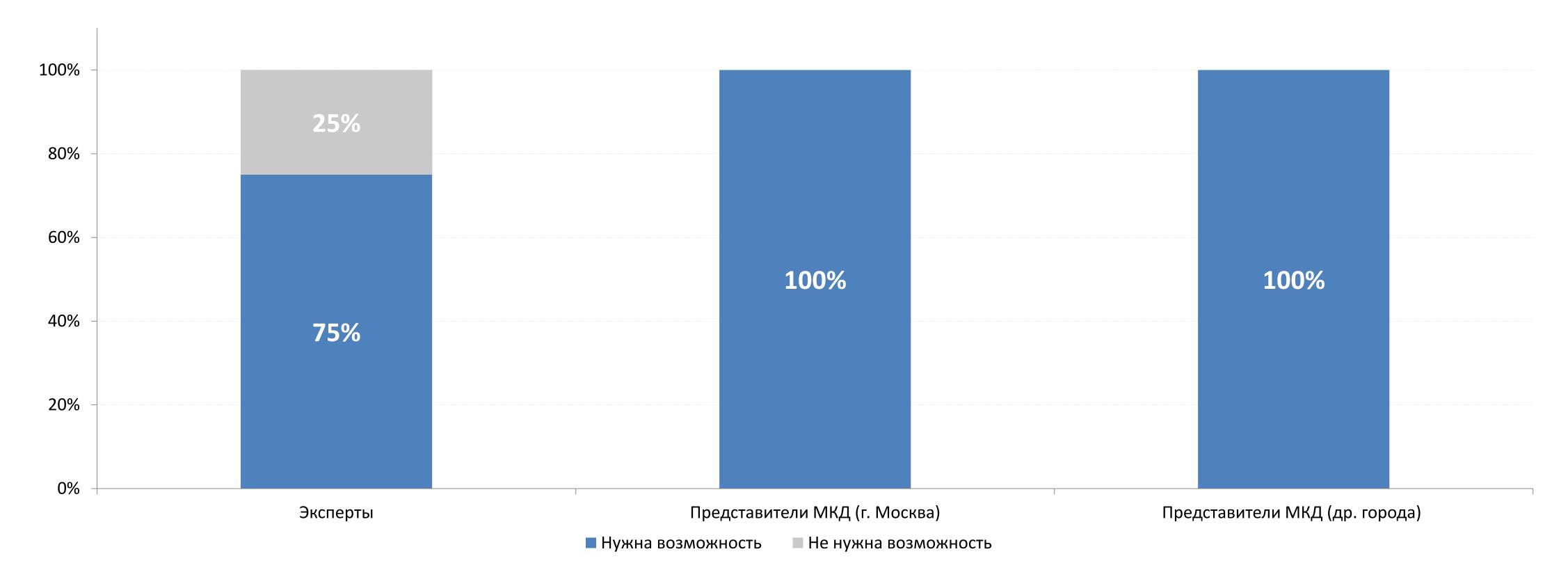


Вопрос 13. Считаете ли Вы, что у собственников помещений в МКД со специальными счетами должна быть возможность оплатить за счет средств, формируемых исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт услугу технического заказчика капитального ремонта? (ответы предоставили 26 из 35 респондентов)
Вопрос 14. Считаете ли Вы, что собственники помещений в МКД со специальными счетами должна быть возможность на основании решения общего собрания привлечь заемные средства (кредит, заем) для проведения капитального ремонта вне зависимости от желания (решения) управляющей домом организации? (ответы предоставили 30 из 35 респондентов)



Оценка наличия установленной законодательством возможности у общего собрания собственников помещений в МКД со специальным счетом воздействия на собственников помещений в МКД, имеющих значительную просроченную задолженность по уплате взносов на капитальный ремонт

🖵 Представители МКД и эксперты одинаково оценили достаточность поддержки собственников помещений на федеральном и муниципальном уровне



Вопрос 15. Считаете ли Вы, что у общего собрания собственников помещений в МКД со должна быть установленная законодательством возможность воздействия на недобросовестных собственников помещений в МКД, имеющих значительную просроченную задолженность по уплате взносов на капитальный ремонт? (ответы предоставили 34 из 35 респондентов)



Законодательные и организационные барьеры для выбора собственниками способа «специальный счет» (перехода от регионального оператора)

Представители МКД

🗖 административное давление представителей фонда капитального ремонта на суды (представители МКД в г. Москва); □ низкая информированность и юридическая неграмотность собственников; 🗖 длительный срок вступления в силу решения о переходе на специальный счет; 🗖 длительный срок перевода денежных средств от регионального оператора на специальный счет; □ отсутствие просветительской работы содействия на муниципальном уровне.

Эксперты

- □ ограниченный перечень работ, выполнение которых можно оплачивать за счет минимального взноса на капитальный ремонт (в некоторых МКД с ТСЖ работы, предусмотренные РП КР выполнены ранее за счет других средств, при этом есть необходимость в проведении работ, не включенных в перечень работ в соответствии со ч. 1 ст. 166 ЖК РФ);
- 🗖 высокий уровень кворума общего собрания собственников для принятия решения о переходе на специальный счет;
- 🗖 эксперты в г. Краснодар и Ижевск указали на отсутствие существенных законодательных барьеров для выбора собственниками способа «специальный счет»

Bonpoc 16. Какие законодательные барьеры, на Ваш взгляд, существуют для выбора собственниками помещений способа «специальный счет» (перехода на специальный счет от регионального оператора)? (ответы предоставили 12 из 35 респондентов)



Законодательные и организационные барьеры для выбора и организации проведения капитального ремонта за счет средств на специальном счет (I)

Представители МКД

□ отсутствие в перечне работ в соответствии с ч.1 ст. 166 ЖК РФ ремонта подъездов;
 □ высокий кворум (2/3 голосов собственников помещений) для принятия решения о переходе на специальный счет;
 □ запрет вносить авансовый платеж для приобретения подрядчиком комплектующих и материалов в размере 100% при сохранении авансового платежа в размере 30% в счет оплаты работ по капитальному ремонту;
 □ отсутствие законодательно определенного перечня государственных

банков для кредитования ТСЖ на проведение капитального ремонта;

капитальному ремонту при их выполнении силами сотрудников ТСЖ,

□ трудности при оформлении документов для оплаты работ по

Эксперты

ремонту;

□ отсутствие возможности проводить за счет средств минимального взноса работы, не включенные в перечень работ в соответствии со ч. 1 ст. 166 ЖК РФ;
 □ отсутствие банковских продуктов для кредитования капитального ремонта;
 □ отсутствие возможности приостановки уплаты обязательного взноса на капитальный ремонт в случае, если на специальном счете аккумулировано достаточно средств для проведения работ по капитальному ремонту;

□ низкий уровень контроля при приемке работ по капитальному

🗆 отсутствие учета проведенных работ.

Вопрос 17. Какие законодательные барьеры, на Ваш взгляд, существуют для организации и проведения капитального ремонта многоквартирного дома за счет средств на специальном счете?

(ответы предоставили 23 из 35 респондентов)



ЖК;

Законодательные и организационные барьеры для выбора и организации проведения капитального ремонта за счет средств на специальном счет (II)

Представители МКД

□ частота предоставления документов в органы ГЖИ после каждого собрания собственников по вопросам проведения капитального ремонта; □ необходимость сбора и предоставления большого объема документации в банки (в частности, Сбербанк) для использования средств специального счета; 🗖 отсутствие возможности у управляющих организаций взыскивать долги с собственников за предоставление услуг, связанных с капитальным ремонтом (способствует существенному сокращению затрат по сравнению с взысканием через суд); 🗖 отсутствие у субъекта Российской Федерации права на определение перечня работ по капитальному ремонту; □ некоторые представители МКД указали на отсутствие законодательных барьеров.

Вопрос 17. Какие законодательные барьеры, на Ваш взгляд, существуют для организации и проведения капитального ремонта многоквартирного дома за счет средств на специальном счете?

(ответы предоставили 23 из 35 респондентов)



Изменения законодательства для создания благоприятных условий для развития способа «специальный счет» (I)

Представители МКД

□ разрешить принятие органами ГЖИ протоколов общего собрания по вопросам капитального ремонта не только собственников помещений, но и ЖСК, ТСН и др. организационно-правовых форм; □ определить место хранения решения собственников (в настоящее время решения собственников хранятся в органах ГЖИ в течение 3-х лет); □ рассмотреть вопрос о выплате вознаграждения председателям Советов МКД за счет средств фонда капитального ремонта за организацию проведения капитального ремонта; □ снизить требование в 2/3 голосов всех собственников помещений при переходе на специальный счет до ½; □ рассмотреть вопрос о введении реальных мер борьбы с должниками по уплате взносов на капитальный ремонт; □ отменить обязательное ежеквартальное предоставление отчетности в органы ГЖИ;

Эксперты

- □ стимулирование финансовых институтов к развитию кредитования собственников помещений на проведение работ по капитальному ремонту;
- □ увеличение объема субсидий и дотаций на проведение работ по капитальному ремонту в МКД со специальными счетами;
- □ законодательно установить четко прописанный механизм экспертизы и контроля качества работ по капитальному ремонту со стороны собственников;
- □ Ввести обязательное страхование рисков невыполнения или выполнения ненадлежащего качества работ по капитальному ремонту (создание компенсационного фонда);
- □ Введение третейских судов для решения спорных вопросов (вместо предлагаемой конфликтной комиссии);
- □ Законодательно закрепить срок первого ремонта с момента перехода со специального счета к региональному оператору - не менее 5 лет;

Вопрос 18. Какие изменения законодательства, на Ваш взгляд, необходимы для создания благоприятных условий для развития способа «специальный счет»?



Изменения законодательства для создания благоприятных условий для развития способа «специальный счет» (II)

Представители МКД

- □ отменить обязанность предоставления протоколов общего собрания собственников в ГЖИ;
- □ установление регламента плановых проверок ГЖИ относительно расходования средств на специальном счете не чаще 1 раза в 3 года;
- □ сокращение объема предоставляемой в Сбербанк документации для оплаты подрядчику работ по капитальному ремонту;
- □ повышение уровня информированности собственников о капитальном ремонте, в том числе и через управляющие организации;
- предоставить право принятия решения о проведении капитального ремонта Совету МКД.

Эксперты

- □ законодательно закрепить отсутствие срока исковой давности по возможности взыскания взносов на капитальный ремонт;
- □ внести предложение в законодательство о регулировании банковской деятельности, касающееся определения сообщества собственников в качестве коллективного заемщика.

Вопрос 18. Какие изменения законодательства, на Ваш взгляд, необходимы для создания благоприятных условий для развития способа «специальный счет»? (ответы предоставили 16 из 35 респондентов)



Изменения законодательства для создания благоприятных условий для развития способа «специальный счет» (I)

Представители МКД

- □ принятие нормативно-правового акта, в соответствии с которым при достижении определенного размера фонда капитального ремонта, собственники могут принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт;
- □ рассмотреть механизм с приостановкой уплаты взносов на капитальный ремонт и «кредитной составляющей» с использованием гарантий Правительства г. Москвы (собственники помещений в МКД со спецсчетом при приближении срока проведения работы по капитальному ремонту в соответствии с краткосрочным планом, берут кредит под гарантии Правительства г. Москвы, а выплачивают из поступлений за счет средств минимального взноса);
- □ субсидирование процентной ставки при кредитовании собственников помещений на проведение работ по капитальному ремонту;

Эксперты

- □ создание финансовых институтов развития для разработки и запуска инструментов кредитования собственников помещений в МКД со специальными счетами;
- □ предоставление бюджетных субсидий на модернизацию МКД в рамках капитального ремонта, размер которых можно увязывать с полученным в результате модернизации эффектом по повышению энергоэффективности;
- □ упрощение процедуры при подаче заявок на получение федеральных субсидий на энергоэффективный капитальный ремонт;
- предоставление региональных субсидий на энергоэффективный капитальный ремонт;
- □ возможность кредитования собственников помещений в качестве заемщика (не управляющую организацию или ТСЖ) на проведение капитального ремонта в счет будущих платежей;

Bonpoc 19. Что еще, помимо, изменения законодательства, необходимо, по Вашему мнению, для развития способа «специальный счет»? (ответы предоставили 10 из 35 респондентов)



Изменения законодательства для создания благоприятных условий для развития способа «специальный счет» (II)

Представители МКД

- □ упразднение институтов региональных операторов, оставить только способ специальный счет
- □ Включение в перечень работ по капитальному ремонту, финансируемых за счет минимального взноса, косметического ремонта;
- □ Повышение уровня информированности собственников по вопросам проведения капитального ремонта МКД (техническое состояние, запланированные в рамках краткосрочного плана работы и объем необходимого финансирования);
- □ Создание и развитие площадок по обмену опытом;
- □ Оказание юридической поддержки собственникам по вопросам проведения капитального ремонта.

Эксперты

- □ Информирование собственников о типовых решениях и технологиях капитального ремонта;
- □ Обязательное размещение информации о проведении капитального ремонта в ГИС ЖКХ;
- □ Создание института независимого контроля и экспертизы качества проведенного капитального ремонта;
- □ Широкое жилищное просвещение собственников.

Bonpoc 19. Что еще, помимо, изменения законодательства, необходимо, по Вашему мнению, для развития способа «специальный счет»? (ответы предоставили 10 из 35 респондентов)







125009, Москва, Леонтьевский переулок, д. 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





