

РЕКОМЕНДАЦИИ

«круглого стола» по теме: «СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ В ЦЕЛЯХ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ: ПРАКТИЧЕСКИЙ ОПЫТ, ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ»

г. Москва

23 декабря 2022 года

*Организатор:
Комитет Государственной Думы по строительству
и жилищно-коммунальному хозяйству*

По данным на 1 июля 2022 года способ накопления взносов на капитальный ремонт в форме специальных счетов выбрали собственники 104,6 тыс. домов, что составляет 14,5% от общего количества многоквартирных домов, включенных в региональные программы капитального ремонта, 22,2% от общей площади таких домов. На специальных счетах в настоящее время находится более 200 млрд. рублей, и общая сумма накоплений продолжает увеличиваться.

Участники «круглого стола» отмечают, что собственники, избравшие способом накопления средств на капитальный ремонт специальный счет, являются наиболее активной и ответственной частью жителей многоквартирных домов, готовых взять на себя ответственность за содержание и ремонт своего дома.

При этом условия реализации капитального ремонта в таких домах являются менее выгодными, чем условия, созданные для домов, аккумулирующих средства «в общем котле».

Остаток денежных средств на счете одного многоквартирного дома составляет в среднем 1,9 млн. рублей.

Такой объем средств зачастую не позволяет выполнять не только комплексный капитальный ремонт, но и отдельные запланированные работы. При этом собственники помещений практически не имеют возможности получить кредит на капитальный ремонт. ТСЖ и управляющие организации

большой 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. В то время как все административные расходы региональных операторов, в том числе работы по выставлению платежных документов, взысканию задолженности, организации технического контроля и проч. осуществляются за счет средств регионального бюджета.

Указанные причины приводят к тому, что собираемость взносов в МКД, выбравших способ накопления «спецсчет» в среднем ниже, чем в «общем котле».

Недостаточный объем накоплений и отсутствие заемных средств приводят к тому, что единственным способом реализации капитального ремонта для владельцев специальных счетов зачастую становится необходимость увеличивать минимальные взносы и обращаться к подрядчикам с просьбой о рассрочке оплаты работ по капитальному ремонту.

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 собственников помещений в многоквартирном доме даже в том случае, когда перечень работ и срок их проведения соответствуют установленным региональной программой.

Кроме того, серьезной проблемой является недостаточная техническая и юридическая квалификация, характерная для значительной части владельцев специальных счетов. Это приводит к заключению договоров, не содержащих надежные гарантии качества и сроки работ для заказчика, недостаточно прозрачной процедуре определения цены договора и стоимости отдельных

работ, выбору неквалифицированных подрядчиков, приемке работ с существенными недоделками. Проблемы качества работ усугубляются отсутствием необходимого технического надзора и контроля.

Практика регионов, касающаяся сроков и качества проведения работ в домах, выбравших способ накопления специальный счет, является неоднозначной.

Практически все регионы в настоящее время располагают примерами хороших капитальных ремонтов МКД со специальными счетами. Достаточно часто собственники таких домов не просто восстанавливают технические характеристики дома, но и улучшают их, проводят мероприятия по повышению энергоэффективности МКД.

В то же время появилось немало негативных примеров использования средств специального счета для выполнения работ некапитального характера, применение завышенных смет, низкое качество ремонта, оплата фактически невыполненных работ.

Органы государственной власти и местного самоуправления, органы регионального жилищного надзора также 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.

Проблемы, с которыми сталкиваются дома, выбравшие способ накопления «спецсчет», неизбежно влияют на устойчивость региональных систем капитального ремонта в целом. Достаточно характерной является стратегия, при которой владельцы специальных счетов, израсходовав все имеющиеся средства на проведение работ, принимают решение перейти «в общий котел» и требуют выполнения других работ, предусмотренных

региональной программой, уже за счет регионального оператора капитального ремонта.

Таким же болезненным для всей региональной системы капитального ремонта в целом является перевод домов со специальных счетов в «общий котел» по решению органов местного самоуправления (при наличии задолженности по взносам на капитальный ремонт, невыполнения капитального ремонта в срок, установленный региональной программой).

Обсудив правоприменительную практику в сфере капитального ремонта, проблемы и перспективы организации работ в МКД, использующих специальные счета, участники круглого стола отмечают следующее.

Способ организации капитального ремонта за счет средств, аккумулируемых на специальном счете, отвечает особенностям права 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.

Для повышения эффективности и качества работ в многоквартирных домах, выбравших специальный счет в качестве формы накопления, повышения прозрачности расходования средств специального счета реализовать следующие меры:

1. Конкретизировать контрольные полномочия органов государственного жилищного надзора и иных государственных (муниципальных) органов в отношении деятельности владельцев, формирующих денежные средства на специальных счетах;

2. Установить обязанность собственников осуществлять строительный контроль при проведении работ по капитальному ремонту с правом оплаты за соответствующую услугу из средств специального счета.

3. Увеличить порог уровня собираемости на специальном счете с 50% до 75% для принятия мер реагирования со стороны органов государственного жилищного надзора.

4. Для предотвращения потери учетных данных, информации по выполненным работам на специальном счете, полной потери данных в связи со сменой владельца спецсчета, некорректным ведением учета по платежам установить право банкам передавать новому владельцу специального счета информацию по всему движению денежных средств (поступления взносов, пеней от собственников, расходные операции со счета).

5. Установить обязанности владельцев специального счета вести учет данных по специальному счету в ГИС ЖКХ, а на переходный период до доработки ГИС ЖКХ установить обязанность регионального оператора в случае обращения иных владельцев специального счета оказывать услугу по ведению учета на безвозмездной основе.

Учитывая вышеизложенное, участники «круглого стола» рекомендуют:

Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации:

1. Поддержать предложения по совершенствованию проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме:

1.2. Уточнить требования к владельцам специальных счетов в части расходования денежных средств для предотвращения нецелевого расходования средств.

1.3. Усилить контроль за выполнением работ, проведенных в рамках капитального ремонта, денежные средства на который сформированы на специальных счетах.

1.4. Увеличить порог уровня собираемости взносов на специальном счете с 50% до 75% для принятия мер реагирования со стороны органа государственного жилищного надзора.

1.5. Цифровизировать процесс ведения учета денежных средств, аккумулирующихся на специальном счете, посредством ГИС ЖКХ или региональных систем.

Правительству Российской Федерации, федеральным органам исполнительной власти, уполномоченным в соответствующей сфере деятельности:

1. Активизировать работу для решения проблемных вопросов, обозначенных на заседании «круглого стола».

2. Совместно с экспертным сообществом и Комитетом Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству проработать предложения, высказанные на заседании «круглого стола», просчитать и нивелировать возможные риски.