

## РЕЗОЛЮЦИЯ ФОРУМА

### «Капитальный ремонт – наше общее дело!»

22 – 23 декабря 2022 г., г. Москва

Исполнилось десять лет с введения в Жилищный кодекс Российской Федерации раздела IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», создавшего законодательную основу новой системы капитального ремонта. В настоящее время уже накоплен опыт реализации обоих способов формирования фондов капитального ремонта, организации и финансирования капитального ремонта многоквартирных домов (МКД) – способа «специальный счет» и способа «региональный оператор».

На 1 октября 2022 г. в действующие программы капитального ремонта включены 722,6 тыс. МКД общей площадью 2,72 млрд кв. метров, в которых проживают 89,6 млн человек (61% от населения Российской Федерации).

Основным способом формирования фондов капитального ремонта (602,3 тыс. МКД, 83,3% от общего числа или 72,9% от общей площади МКД, включенных в региональные программы) является способ «региональный оператор». Способ «специальный счет» реализуется в 105,8 тыс. МКД (14,6% от общего количества МКД или 22,4% от общей площади МКД в региональной программе).

Можно с уверенностью сказать, что в ближайшей и долгосрочной перспективе обе модели организации и финансирования капитального ремонта будут существовать параллельно. С одной стороны, это дает собственникам помещений в МКД возможность выбора. С другой стороны, это обеспечивает проведение капитального ремонта в тех МКД, в которых собственники помещений не взяли на себя ответственность за свой МКД или не смогли справиться с проведением капитального ремонта.

В реализации обеих моделей организации капитального ремонта есть и хороший опыт, и недостатки, и проблемы. Сегодня важно не критиковать один из способов организации капитального ремонта МКД для продвижения другого способа, а решать проблемы каждого способа для обеспечения своевременного и качественного капитального ремонта всех МКД, независимо от реализуемого способа накопления средств.

Участники Форума обсудили проблемы и высказали предложения по их решению для устойчивого функционирования обеих моделей финансирования и организации капитального ремонта, повышению качества капитального ремонта.

**В части реализации способа «региональный оператор» основными проблемами, с точки зрения участников Форума, являются:**

- отставание в выполнении краткосрочных планов проведения работ по капитальному ремонту МКД;
- не всегда требуемое качество работ, выполненных подрядчиками региональных операторов;
- непроведение энергосберегающих мероприятий в ходе капитального ремонта.

**Предложения по улучшению способа «региональный оператор»:**

- 1) расширить полномочия коллективных органов управления МКД (совет МКД, правление ТСЖ/ЖСК, комиссии собственников помещений, созданные по решению общего

- собрания) по контролю качества услуг и работ, выполняемых подрядчиками регионального оператора;
- 2) определить простые процедуры рассмотрения решений общего собрания собственников помещений в МКД по внесению изменений в региональную программу при ее актуализации;
  - 3) развивать систему общественного контроля качества работ по капитальному ремонту и вовлекать в систему контроля представителей собственников в каждом МКД, в котором проводится капитальный ремонт.

**В части реализации способа «специальный счет» основными проблемами, с точки зрения участников Форума, являются:**

- чрезвычайно высокие требования к количеству голосов для принятия решений, связанных с капитальным ремонтом – необходимо 2/3 голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в МКД даже в случаях, когда перечень и срок проведения работ по капитальному ремонту соответствуют региональной программе;
- ограниченный перечень работ по капитальному ремонту, которые разрешено проводить за счет средств, сформированных на специальном счете исходя из минимального размера взноса, что препятствует проведению других необходимых работ по капитальному ремонту, а также энергосберегающих мероприятий, запреты со стороны органов власти на поэтапное проведение работ по капитальному ремонту;
- недоступность для сообщества собственников помещений в МКД специализированных кредитов на капитальный ремонт как для «коллективного заемщика», обладающего обособленными на специальном счете общими средствами, формируемыми за счет обязательных взносов на капитальный ремонт. Кредиты на капитальный ремонт МКД со специальным счетом могут быть привлечены ТСЖ (ЖСК) или управляющей организацией, но это обычные кредиты юридическим лицам, которые рассматриваются банками как ненадежные заемщики;
- крайняя ограниченность возможностей получения бюджетных субсидий для собственников помещений в МКД на оплату расходов на проведение капитального ремонта, в том числе на оплату расходов на дорогостоящие ремонты (например, капитальный ремонт или замена лифтов), энергосберегающие мероприятия, на компенсацию уплаченных процентов по кредитам. Такие субсидии предоставляются в единичных регионах России. Отсутствуют аналогичные субсидии на оплату административных затрат, связанных с обеспечением проведения капитального ремонта, в том числе затрат на выставление платежных документов, взыскание задолженности, организацию технического контроля и проч. В то же время все административные расходы региональных операторов осуществляются за счет средств регионального бюджета.

**Другими проблемами реализации способа «специальный счет», с точки зрения участников Форума, являются:**

- недостаточность предоставляемой ответственными органами власти информационно-методической поддержки и повышения квалификации для собственников помещений в МКД, формирующих фонд капитального ремонта на специальных счетах;
- низкий минимальный размер взноса на капитальный ремонт, который не обеспечивает возможность проведения капитального ремонта МКД за счет средств на специальном счете без установления дополнительного взноса на капитальный ремонт;

- неучёт установленных собственниками помещений в МКД дополнительных взносов на капитальный ремонт при определении размера субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, компенсаций платы на капитальный ремонт для граждан, относящихся к уязвимым категориям;
- невозможность для собственников помещений в МКД заплатить со специального счета аванс более 30% стоимости подрядного договора, что создает большие сложности с оплатой материалоёмких работ по капитальному ремонту, например, по замене лифтов;
- чрезвычайно ограниченные возможности собственников помещений в МКД применять действенные меры в отношении должников по уплате взносов на капитальный ремонт, что ведёт к высокому риску потери специального счета и перевода к региональному оператору по решению органов местного самоуправления при достижении размера задолженности в фонд капитального ремонта на специальном счете 50% от размера начисленных взносов на капитальный ремонт и в случае непроведения собственниками помещений необходимых работ в установленный региональной программой срок из-за недостаточности средств на специальном счете;
- при смене владельца специального счета возникает необходимость закрытия старого счета и открытия нового счета на нового владельца. При этом существует риск потери средств, потери учетных данных по поступлению средств в фонд капитального ремонта, использованию средств.

**Предложения по улучшению функционирования способа «специальный счет»:**

- 1) Снизить требования к количеству голосов, необходимых для принятия решений о капитальном ремонте:
  - до простого большинства участников общего собрания, если перечень работ и срок проведения капитального ремонта соответствуют региональной программе;
  - до 50% голосов от общего числа голосов собственников в МКД в других случаях.

*Исключение:* решение о дополнительном взносе (сверх минимального размера) принимается 2/3 голосов от общего числа голосов собственников в МКД.
- 2) Расширить права собственников помещений в МКД со специальным счетом по использованию средств фонда капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, на проведение энергосберегающих мероприятий, других необходимых работ по капитальному ремонту. При этом одновременно определить ограничения (условия) для перехода к региональному оператору – восстановление фонда капитального ремонта, израсходованного на работы, не предусмотренные региональной программой (или установление новых сроков проведения капитального ремонта региональным оператором в зависимости от накопления средств на его счете).
- 3) Обратиться к Правительству Российской Федерации для разработки мер, стимулирующих банки выдавать льготные специализированные кредиты на капитальный ремонт МКД, в том числе за счет средств, аккумулируемых на специальных счетах.
- 4) Законодательно определить статус собственников помещений в МКД со специальным счетом как «коллективного заемщика», действующего в кредитном договоре через представителя, уполномоченного общим собранием; обязательства каждого собственника по погашению кредита заключаются в уплате установленного взноса на капитальный ремонт.

- 5) Субъектам Российской Федерации устанавливать минимальный и экономически обоснованный размер взноса на капитальный ремонт. В случае принятия общим собранием решения о дополнительном размере взноса на капитальный ремонт, при расчете размера субсидии на ЖКУ, компенсации платы на капитальный ремонт учитывать совокупный размер взноса на капитальный ремонт в пределах установленного экономически обоснованного размера.
- 6) Исключить возможность изменения способа «специальный счет» на способ «региональный оператор» решением органов местного самоуправления. В кризисных ситуациях определять владельцем специального счета регионального оператора с правом взыскивать задолженность, быть техническим заказчиком. При этом повысить порог уровня собираемости взносов на специальном счете для принятия мер реагирования со стороны органа государственного жилищного надзора.
- 7) Определить полномочия общего собрания собственников по принятию мер в отношении собственников – должников.
- 8) Для предотвращения потери учетных данных, информации по выполненным работам на специальном счете, полной потери данных в связи со сменой владельца специального счета установить право банка передавать новому владельцу специального счета информацию по всему движению денежных средств (поступления взносов, пеней от собственников, расходные операции со счета).
- 9) Определить закрытый перечень полномочий владельца специального счета в части исполнения (не исполнения) решений собственников по расходованию средств специального счета.
- 10) Разрешить собственникам помещений в МКД, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете, заключать подрядные договоры, предусматривающие уплату аванса в размере более 30% стоимости такого договора;
- 11) Внести дополнение в Налоговый кодекс Российской Федерации в части:
  - освобождения от налогов доходов от использования банком средств на специальном счете, доходов по специальному депозитному счету;
  - освобождения от уплаты НДС доходов подрядчика по договорам выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
- 12) Органам местного самоуправления необходимо создать систему мониторинга «специальных счетов», обеспечить информационно-методическую и техническую поддержку активам собственников в МКД со специальными счетами.

**Общие для обоих способов организации капитального ремонта предложения** – развивать волонтерское движение в капитальном ремонте, повысить роль некоммерческого сектора в функционировании региональных систем капитального ремонта.

Участники Форума отметили, что способ организации капитального ремонта за счет средств, аккумулируемых на специальном счете, отвечает особенностям прав собственности в многоквартирном доме и способствует формированию ответственных собственников жилья. Собственники, избравшие способом накопления средств на капитальный ремонт специальный счет, являются наиболее активной и ответственной частью жителей многоквартирных домов, готовых взять на себя обязательства по содержанию и ремонту своего дома. При этом условия формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и проведения капитального ремонта в таких домах являются менее выгодными, чем условия, созданные для собственников помещений, аккумулирующих средства «в общем котле». Необходимо всесторонне поддерживать

развитие способа «специальный счет». 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 и распространять.