

Обеспечение осознанного  
выбора собственниками  
помещений  
в многоквартирных домах  
способа формирования  
фонда капитального ремонта

Дирекция по проблемам ЖКХ

31 октября 2013



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР  
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

*В настоящих аналитических материалах представлены предложения по организации обеспечения осознанного выбора собственниками помещений в многоквартирных домах способа формирования фонда капитального ремонта.*

*Подготовка настоящих материалов осуществлялась с использованием:*

- предложений экспертов (собирались и обрабатывались Аналитическим центром в августе - октябре 2013 года);*
- материалов Всероссийского совещания «Создание и организация региональных систем капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Создание и обеспечение деятельности региональных операторов», состоявшегося 5 - 7 августа 2013 года в Самаре;*
- материалов проекта по стимулированию инвестиций в энергоэффективность в жилищном секторе в России Международной финансовой корпорации (IFC);*
- отчета по анализу затрат и результатов реализации моделей финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов, подготовленного Фондом «Институт экономики города» по заказу Европейского банка реконструкции и развития;*
- отчета по разработке модели (моделей) организации и финансирования капитального ремонта и повышению энергоэффективности многоквартирных домов в Российской Федерации, а также соответствующей нормативно-правовой базы на основе анализа лучшей практики (на примере стран Центральной и Восточной Европы), подготовленной ЗАО «Системные энергоэффективные решения и инвестиции».*

*Аналитический центр при Правительстве Российской Федерации благодарит за экспертную и аналитическую поддержку Международную финансовую корпорацию (IFC), Институт экономики города (ИЭГ), ЗАО «СЭНРИ» и других экспертов.*

**Раздел 1****5****Описание и оценка текущей ситуации по организации региональных систем капитального ремонта**

*Нормативно-правовое обеспечение организации региональных систем финансового обеспечения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах*

*Разработка региональных программ капитального ремонта*

*Минимальный размер взноса на капитальный ремонт*

*Минимальный размер фонда капитального ремонта*

*Виды работ (услуг) по капитальному ремонту, подлежащих проведению в рамках региональной программы, и энергоэффективная модернизация*

*Финансовые затраты региональных бюджетов на запуск и операционную деятельность региональных операторов*

*Анализ различных моделей финансирования капитальных ремонтов*

**Раздел 2****29****Риски запуска и реализации программы капитального ремонта многоквартирных домов**

*Системные риски, связанные с реализацией региональных программ капитального ремонта*

*Риски, связанные с финансированием капитального ремонта МКД региональными операторами*

*Риски, связанные с запуском программы капитального ремонта*

*Риски, связанные с взаимодействием регионального оператора и собственников*

*Риски с точки зрения собственника помещения в МКД*

*Риски с точки зрения лиц, отвечающих за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД*

---

<b>Раздел 3</b>	<b>39</b>
<b>Способы минимизации рисков</b>	

<b>Раздел 4</b>	<b>42</b>
<b>Предложения для регионов</b>	

*Региональный план работ по созданию системы накопления средств собственников на капитальный ремонт МКД на специальных счетах*

*Предложения по необходимым корректировкам региональных законодательных и нормативных правовых актов*

*Обучающие семинары для ТСЖ и органов самоуправления*

*Разработка и организационная поддержка программы кредитования, включая предложения по законодательному и нормативно-правовому обеспечению создания специальных финансовых институтов (фондов), предоставляющих банкам гарантии (поручительства) по кредитам, выдаваемым ТСЖ/ЖСК и УК*

## **Приложения**

## Раздел 1. Описание и оценка текущей ситуации по организации региональных систем капитального ремонта

### *1.1 Нормативно-правовое обеспечение организации региональных систем финансового обеспечения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах*

В настоящее время система нормативно-правовых актов, регулирующих отношения по созданию и функционированию региональных систем капитального ремонта (далее также как ремонт, КР), представляет собой следующее.

Принят Федеральный закон от 25 декабря 2012 г. № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», которым в Жилищный кодекс Российской Федерации были внесены изменения, вступившие в силу 26 декабря 2012 г. и определившие полномочия федерального, регионального и муниципального уровня для установления правовых и организационных основ проведения капитального ремонта.

В целях единообразия применения норм действующего законодательства и защиты законных интересов собственников помещений Правительством Российской Федерации было принято решение определить на федеральном уровне основные подходы и требования к организации и финансированию капитального ремонта многоквартирного дома (далее также МКД), для формирования которых был принят План мероприятий по реализации Федерального закона от 25 декабря 2012 г. № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2013 г. № 720-р (далее – План).

План включает в себя разработку нормативно-правовых актов, регулирующих отношения в области:

- организации мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности;
- организации контроля за использованием региональным оператором полученных средств, формирующих фонды капитального ремонта;
- установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД;

- изменения Правил предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг;
- утверждения примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению;
- утверждения методических рекомендаций по определению минимального размера взноса на капитальный ремонт;
- утверждения методических рекомендаций по созданию региональных операторов и обеспечению их деятельности, рекомендуемых форм отчетности и порядка ее представления.

На текущий момент в рамках реализации Плана проделана следующая работа:

Проект постановления об определении федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности, а также утверждение методических рекомендаций по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт	Принято: Постановление Правительства РФ от 14 июня 2013 г. N 505 "О федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном на осуществление мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности"	Установлено: уполномоченным органом исполнительной власти является Министерство регионального развития РФ
--	---	--

Проект постановления, регламентирующего порядок осуществления Федеральной службой финансово-бюджетного надзора контроля за использованием региональным оператором средств, полученных в качестве государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального	Принято: Распоряжение от 4 сентября 2013 г. № 1582-р	Установлено: перенести принятия нормативно-акта на октябрь 2013 года
--	---	--

ремонта, а также средств, полученных от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, и направления региональному оператору представления и (или) предписания об устранении выявленных нарушений требований законодательства Российской Федерации

Проект постановления "Об утверждении порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме"

Размещен на сайте Фонда ЖКХ Проект постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме»

Устанавливает: обеспечение разработки типовой номенклатуры конструктивных элементов и инженерных систем, входящих в состав ОИ в МКД, средних нормативных сроков их службы и методических рекомендаций по разработке укрупненных показателей стоимости КР до утверждения средних нормативных сроков службы конструктивных элементов и инженерных систем, входящих в состав ОИ в МКД, в целях определения необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

		субъектами Российской Федерации применяются ведомственные строительные нормы ВСН 58-88(р) и ВСН 53-86 (р).
Проект постановления "О внесении изменений в Правила предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг" (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2005 г. N 761)	нет данных	нет данных
Проект постановления "Об утверждении порядка осуществления мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности"	нет данных	нет данных
О порядке предоставления органами государственного жилищного надзора сведений, указанных в частях 1 - 4 статьи 172 Жилищного кодекса Российской Федерации	Принят: Приказ от 21 августа 2013 года №355 «О порядке предоставления органами государственного жилищного надзора сведений, указанных в частях 1–4 статьи 172 Жилищного кодекса Российской Федерации»	Устанавливает: в целях повышения прозрачности организации проведения КР МКД предоставлять органам ГЖН в Минрегион: сведения о МКД, включённых в РПКР; сведения о способе формирования фонда КР; сведения о поступлении взносов на КР от собственников; сведения о размере



	<p>задолженности по взносам на КР;</p> <p>сведения о размере остатка средств на СС.</p> <p>Полученные сведения подлежат размещению на официальном сайте Минрегиона в течение квартала, следующего за отчётным</p>
--	---

<p>О внесении изменений в методические рекомендации по применению Правил предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, утвержденные совместным приказом Минрегиона России и Минздравсоцразвития России от 26 мая 2006 г. N 58/403</p>	<p>Приняты: Приказ Минрегиона России N 359, Минтруда России N 382а от 23.08.2013 "О внесении изменений в Методические рекомендации по предоставлению субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, утвержденные приказом Министерства регионального развития Российской Федерации и Министерства здравоохранения и социального развития Российской Федерации от 26 мая 2006 г. N 58/403"</p>	<p>Установлено: размер регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг устанавливается для собственников жилых помещений исходя из размера платы, используемой для расчета платы за содержание и ремонт жилого помещения для указанных нанимателей, минимального размера взноса на капитальный ремонт</p>
--	--	--

О внесении изменений в приказ	На	сайте	Изменениями уточняется в
-------------------------------	----	-------	--------------------------

<p>Минрегиона России от 19 сентября 2011 г. N 454 "Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению"</p>	<p>regulation.gov.ru размещен Проект приказа Минрегиона России "О внесении изменений в Приказ Министерства регионального развития РФ от 19 сентября 2011 г. N 454 "Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению"</p>	<p>частности, что в строке "Внос на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома" указывается размер ежемесячных взносов собственников помещений, которые перечисляются на СС или на счет РО оператора в целях формирования ФКР на основании решения ОСС помещений в МКД.</p>
<p>Об утверждении методических рекомендаций по определению минимального размера взноса на капитальный ремонт</p>	<p>Принят: Приказ Минрегиона России от 10.07.2013 N 288 "Об утверждении методических</p>	<p>Поясняется, что собственники помещений в МКД обязаны уплачивать ежемесячные взносы на КР общего имущества в МКД. Минимальный размер взноса устанавливается региональным нормативным правовым актом, исходя из общей площади помещения, с учетом типа здания и его этажности, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов дома.</p>
		<p>Установлено: методические рекомендации разработаны в целях методического</p>

	<p>рекомендаций по обеспечению реализации установленного полномочий органов минимального размера государственной власти взноса на капитальный субъектов РФ по ремонт"</p>	<p>по обеспечению реализации полномочий органов государственной власти субъектов РФ по установлению минимального размера взноса на КР общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах в соответствии с частью 8.1 статьи 156, статьями 166 и 167 ЖК РФ</p>
<p>Об утверждении методических рекомендаций по созданию региональных операторов и обеспечению их деятельности, рекомендуемых форм отчетности и порядка ее представления</p>	<p>Принят: Приказ Министерства регионального развития РФ от 14 июня 2013 г. N 253 "Об утверждении методических рекомендаций по созданию региональных операторов и обеспечению их деятельности"</p>	<p>Установлено: методические рекомендации разработаны в целях обеспечения единого методического подхода при создании ОГВ субъектов РФ специализированных некоммерческих организаций (региональный оператор), которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения КР общего имущества в МКД и обеспечении их деятельности.</p>

С целью обеспечения возможности реализации различных вариантов организации систем капитального ремонта в регионах в зависимости от местных условий Жилищный кодекс Российской Федерации наделил субъекты Российской Федерации

полномочиями в части установления порядка организации и функционирования региональных систем капитального ремонта МКД.

Органы государственной власти субъекта Российской Федерации обязаны принять нормативные правовые акты, которые направлены на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории субъекта Российской Федерации. Примерный перечень нормативно-правовых актов субъектов Российской Федерации, направленных на организацию региональной системы капитального ремонта представлен в Приложении 1.

Вместе с тем, реализация субъектами Российской Федерации задачи по подготовке региональных нормативно-правовых актов по запуску систем капитального ремонта сегодня находится на начальной стадии. По данным, размещенным на сайте Фонда содействия реформированию ЖКХ (далее также Фонд), 59 субъектов Российской Федерации разработали хотя бы 1 нормативно-правовой акт для запуска региональной системы капитального ремонта. Из них 51 субъект Российской Федерации принял региональные законы о системе капитального ремонта. По 13 субъектам РФ отсутствует хоть какая-либо информация о создании региональных систем капитального ремонта.

Отсутствие в настоящее время необходимых методических рекомендаций и порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД не позволяет органам государственной власти субъектов Российской Федерации в полной мере реализовать новые положения Жилищного кодекса Российской Федерации, направленные на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в МКД.

Разработка региональных законов встречает определенное сопротивление как со стороны общественности (проекты законов проходят этап общественных обсуждений), так и со стороны законодательной власти: депутаты отправляют документы на доработку по причине непрозрачности регионального оператора, а также из-за растущей нагрузки на население по коммунальным платежам.

### *Санкт-Петербург:*

«Зампред комиссии ЗакСа по городскому хозяйству и градостроительству Ирина Комолова считает, что закон пока сырой, критерии для включения дома в программу весьма туманны, а никаких гарантий того, что про дом вспомнят через 15 лет, нет: "По сути это напоминает Пенсионный фонд, то есть люди просто должны сдавать деньги, а сколько, где их деньги будут лежать, и что с ними будут делать, неясно, — говорит она.

— До сих пор даже депутаты не могли добиться объяснений, почему этот дом в программу включили, а тот нет. А тут ведь будет ситуация, когда люди уже заплатили деньги, поэтому они будут злиться, получится, что из их денег кому-то ремонт уже оплатили, а когда дойдет до их дома, неизвестно". Адресную программу, уверена Комолова, власти не успеют составить до января, ведь для этого нужна инвентаризация всех домов. Между тем плата может каждый год увеличиваться, ведь дома постоянно ветшают.

Ирина Комолова и лидер фракции "Справедливая Россия" Алексей Ковалев поддерживают обсуждаемую сейчас в Госдуме идею откладывания введения платы за капремонт на 2015 год.»

[http://www.dp.ru/a/2013/10/16/Peterburzhci\\_zaplatjat\\_za\\_r/](http://www.dp.ru/a/2013/10/16/Peterburzhci_zaplatjat_za_r/)

#### *Липецкая область:*

«...В Липецкой области закон о капремонте до сих пор не принят. Проект соответствующего документа депутаты рассмотрели на последней сессии облсовета и отправили его на доработку. Среди причин называлась непрозрачность регионального оператора, а также и без того растущая нагрузка на население по коммунальным платежам.

.... Дальнейшую судьбу законопроекта липецкие парламентарии будут решать на ближайшей сессии, которая состоится 3 октября.

- На мой взгляд, этот законопроект должен быть принят, - отмечает зампреда облсовета Василий Мурузов. - Мы проработали его со всеми фракциями, все пожелания и предложения учли. В том числе и вопросы о малоимущих гражданах и семьях, которые получают льготы.

Тем не менее, ряд фракций по-прежнему выступает против, полагая, что "государству проще найти средства на реализацию программ капитального ремонта, нежели населению". К тому же, как напомнил депутат Сергей Токарев, согласно закону о приватизации, старый жилфонд должен быть капитально отремонтирован за счет средств его бывших собственников.

<http://www.rg.ru/2013/10/01/reg-cfo/remont.html>

*Ростовская область:*

«...Принятию данного закона предшествовало серьезное обсуждение в рамках «круглых столов», парламентских слушаний, в которых были задействованы депутаты, специалисты ЖКХ, широкий круг общественности. Хочу отметить, что процентов 80 населения области высказались за необходимость создания таких фондов, но при этом только 4 процента готовы вносить свои средства в общую копилку, 16 процентов не возражают, а остальные против. Людей понять можно: никто не хочет, чтобы за его деньги производился ремонт соседнего дома или подъезда.»

<http://www.vestnikdona.ru/article/detail.php?ID=7544>

В Государственную Думу внесен проект закона № 255154-6 «О внесении изменений в статью 14 Федерального закона «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», которым предлагается продлить на один год срок принятия субъектами Российской Федерации нормативных правовых актов, направленных на обеспечение проведения капитального ремонта, и утверждение высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации региональной программы капитального ремонта. По мнению авторов проекта закона это будет отвечать возможностям субъектов Российской Федерации, позволит наиболее качественно проработать механизмы реализации статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации и не поставит под угрозу получение финансовой поддержки за счет средств Фонда на переселение граждан из аварийного жилищного фонда и проведение капитального ремонта в МКД.

В целях обеспечения проведения своевременных капитальных ремонтов МКД Жилищный кодекс Российской Федерации наделяет рядом полномочий органы местного самоуправления, включая:

утверждение краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта;

созыв общего собрания собственников помещений в МКД для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта;

принятие решений о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в отношении неопределившихся домов;

финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в МКД, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

выполнение функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

привлечение подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;

принятие решений о проведении капитального ремонта, если собственники помещений в МКД, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение в срок.

В развитие норм Жилищного кодекса Российской Федерации региональными законами о капитальном ремонте конкретизируются полномочия органов местного самоуправления в сфере организации и проведения капитального ремонта МКД.

В соответствии с рекомендациями Всероссийского совещания «Создание и организация региональных систем капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Создание и обеспечение деятельности региональных операторов» (г. Самара, 5-7 августа 2013 года) целесообразно подготовить и внести в Правительство Российской Федерации предложения, направленные на возложение на муниципальные образования обязанности участвовать в подготовке региональных программ капитального ремонта общего имущества в МКД, предусмотрев соответствующие полномочия муниципальных образований:

- признание необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;
- представление в субъект Российской Федерации сведений, необходимых для формирования региональной программы капитального ремонта, в порядке, предусмотренном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

На текущий момент данные о наличии подготовленных нормативно-правовых актов муниципального уровня отсутствуют.

### **1.2. Разработка региональных программ капитального ремонта.**

Опираясь на данные сайта Фонда ЖКХ<sup>1</sup>, можно предположить, что ориентировочно в 59 регионах к 1 января 2014 года будут приняты региональные программы капитального ремонта.

По состоянию на 1 октября 2013 года региональная программа капитального ремонта принята только в Белгородской области.

Ключевой задачей и главной проблемой для регионов является сплошная инвентаризация и оценка технического состояния всех многоквартирных домов, которые должны войти в региональную программу капитального ремонта. По большинству МКД отсутствует техническая документация.

На начальном этапе к работе по представлению данных привлекаются лица, ответственные за содержание общего имущества, и органы местного самоуправления, которые должны сформировать муниципальные программы капремонта. Однако лица, ответственные за содержание общего имущества, зачастую опасаются предоставлять актуальные данные о состоянии МКД на этапе формирования региональной программы КР.

В этой ситуации в соответствии с Методическими рекомендациями по проведению технико-экономических расчетов при формировании региональных адресных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на первоначальном этапе планирования региональной программы, когда данных по инвентаризации фонда нет, муниципальными образованиями может даваться субъективная оценка технического состояния дома на основе доступного анализа и нормативно-правовых положений.

Применяемый подход ведет к формированию региональных программ, содержащих необъективную информацию, на основании которой строится очередность проведения капитального ремонта МКД.

---

<sup>1</sup> <http://www.fondgkh.ru/reforma/narodu/npa/index.html>



### 1.3. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается для обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Взносы на капитальный ремонт, уплачиваемые собственниками помещений в многоквартирном доме исходя из установленного минимального размера взноса, формируют фонд капитального ремонта, за счет средств которого финансируется оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, как входящих в перечень услуг и (или) работ, установленный Жилищным кодексом Российской Федерации (ст. 166, ч. 1); так и других услуг и (или) работ, установленных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (ст. 166, ч. 2).

Законодатель рекомендовал учитывать следующие принципы при установлении минимального размера взноса:

- Оценка потребности в средствах на финансирование минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту (входящих в установленный перечень и необходимых для восстановления соответствующих требованиям безопасности проектных значений параметров и других характеристик строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов).
- Доступность для граждан<sup>2</sup> - собственников жилых помещений в многоквартирных домах, с учетом совокупных расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (рекомендуемое предельное значение доли расходов граждан на оплату взноса на капитальный ремонт и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи после установления минимального размера взноса на капитальный ремонт – 10 % при условии, что этот показатель в сравнении с предшествующим периодом увеличивается не более чем на 1,5 процентных пункта).

---

<sup>2</sup> Плата за коммунальные услуги считается недоступной при доле расходов на коммунальные услуги в совокупном доходе семьи свыше 8,6%. (Приложение №2 к Методическим указаниям по расчету предельных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги (утв. приказом Минрегиона России от 23 августа 2010 г. № 378)

- Достаточность финансовых средств, формируемых исходя из устанавливаемого минимального размера взноса, с учетом планируемых мер финансовой бюджетной поддержки для обеспечения выполнения региональной программы капитального ремонта.
- Изменение минимального размера взноса в течение срока реализации региональной программы капитального ремонта должно приводить к сокращению потребности в предоставлении финансовой бюджетной поддержки.

Среднее значение показателя стоимости кв. м капитального ремонта, рассчитываемого на основе оценки потребности в средствах на финансирование услуг и работ по капитальному ремонту, оценивается регионами в среднем от 10 до 50 руб./кв.м. в зависимости от типа многоквартирного дома<sup>3</sup>.

Анализ региональных актов по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт показал, что минимальный уровень платы за капитальный ремонт предварительно установлен в пределах от 3 (Республика Саха (Якутия)) до 7,4 (Белгородская область) рублей с 1 кв. м жилого помещения в месяц.

*Представители власти не отрицают, что для некоторых отчисления на капитальный ремонт станут существенной частью расходов. Например, собственник однокомнатной квартиры площадью 28 кв. м (как правило, такие расположены в далеко не новых домах) начнет платить более 200 рублей в месяц. За год сумма отчислений составит почти 2,5 тысячи рублей. Для собственников больших квартир ежемесячный платеж может превысить 500 рублей. И люди опасаются, что средства исчезнут. Эксперты отмечают, что население разделилось на три категории. Первая настроена категорически против. Эти люди называют инициативу властей очередными поборам, результат которых совершенно непредсказуем.*

---

<sup>3</sup> По данным регионов, озвученных на Всероссийском совещании «Создание и организация региональных систем капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Создание и обеспечение деятельности региональных операторов» (г. Самара, 5 – 7 августа 2013 года)

*Вторая, хоть и относится к отчислениям в специальные фонды скептически, все же согласна платить и ждать, когда дом отремонтируют. А самые активные граждане уже создали свои фонды и начали копить деньги, не дожидаясь, когда их начнет собирать региональный оператор. К примеру, в Белгороде так поступили жители более сотни многоэтажек.*

Согласно расчетам предельного размера взноса на капремонт, удовлетворяющий критерию доступности для граждан, исходя из статистических данных за 2011 год, в подавляющем большинстве субъектов Российской Федерации доля расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в среднедушевом доходе находится на среднем и низком уровне. Единственным ограничителем при установлении размера взноса на капитальный ремонт будет являться прирост этого показателя не более чем на 1,5 процентных пункта.

В пяти субъектах Российской Федерации (Карачаево-Черкесская Республика, Ставропольский край, Ивановская область, Новгородская область и Республика Калмыкия) доля расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в среднедушевом доходе в 2011 году находилась в интервале от 10,5% до 11,9%. Максимально возможный размер взноса на капитальный ремонт в этих субъектах Российской Федерации составляет от 2,7 до 8,5 рубля за кв. м в месяц.

В четырех субъектах Российской Федерации (Амурская область, Республика Алтай, Республика Тыва, Камчатский край) и без установления взноса на капитальный ремонт доля расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в среднедушевом доходе в 2011 году превышала рекомендуемое предельное значение 12%.

В случае установления минимального размера взноса меньше экономически обоснованного уровня, то, возникает потребность в финансовой бюджетной поддержке для обеспечения заявленного (необходимого) объема финансирования капитального ремонта многоквартирных домов в рамках региональной программы капитального ремонта, либо уменьшения объема работ по каждому дому, включенному в регпрограмму, либо переноса сроков ремонта на более поздний период.

#### **1.4. Минимальный размер фонда капитального ремонта**

Законом субъекта Российской Федерации может быть установлен минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах.

---

Минимальный размер фонда капитального ремонта рекомендуется<sup>4</sup>:

- устанавливать с целью снижения инфляционных потерь при длительном накоплении средств в фонде капитального ремонта, формируемом на специальном счете (законом субъекта Российской Федерации в соответствии с ч. 8 ст. 170 Жилищного кодекса Российской Федерации);
- определять как долю от оценочной стоимости капитального ремонта, включающего все услуги и работы, входящие в установленный субъектом Российской Федерации перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту по типам многоквартирных домов с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома;
- устанавливать в размере не более 30 процентов оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома;
- определять в рублях на 1 кв. м общей площади помещений в многоквартирном доме.

Экспресс анализ 51 регионального закона о капремонте показал, что только 21 субъект Российской Федерации включил данный показатель в региональный закон на уровне 30%. Некоторые субъекты предполагают установить размер минимального фонда в будущем. А некоторые установили размер на уровне 80 – 90 % от общей стоимости, что делает, в принципе, бессмысленной данную норму закона<sup>5</sup>.

### ***1.5. Виды работ (услуг) по капитальному ремонту, подлежащих проведению в рамках региональной программы, и энергоэффективная модернизация***

Капитальный ремонт МКД проводится при наступлении межремонтного срока для устранения физического износа или разрушения здания, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности

---

4 Приказ Минрегиона России от 10.07.2013 N 288 «Об утверждении методических рекомендаций по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт»

5 Ханты-Мансийский автономный округ — Югра – 90%, Чувашская Республика – от 50 до 80%, Оренбургская область – 95%, Ульяновская область – от 15% (для МКД до 1917 г.) до 100% (для МКД после 2003 г.)

нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности здания.

Кроме того, капитальный ремонт проводится при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций МКД, лифтов и другого оборудования) и проведения работ по повышению уровня внутреннего благоустройства, то есть с целью проведения модернизации зданий.

В России в 2009 г. капитальный ремонт был проведен в 72,3 тыс. МКД, что составляет 25,6% от определенной по данным Росстата потребности (к началу 2009 г. 282 874 МКД (около 9% построенных МКД) были признаны нуждающимися в капитальном ремонте и реконструкции.).

По данным на 2008 г., среднегодовое энергопотребление в жилом секторе составляет 105,35 кг топливного эквивалента на 1 кв. м в год, при этом в регионах эти показатели разнятся по причине климатических различий. В целом жилой сектор является одним из основных конечных потребителей электроэнергии. Его доля составляет около 20% от общего конечного энергопотребления. Вот почему Правительство Российской Федерации поставило важную задачу снижения общего энергопотребления в жилищном секторе на 40% к 2020 г.

Среднее энергопотребление в жилищном секторе разделяется между отоплением жилых помещений (58%), горячим водоснабжением (25%) и электроприборами (17%). В целом потенциал повышения энергетической эффективности считается высоким: об этом можно судить при сравнении со странами с аналогичными климатическими условиями, например, с Финляндией, где на отопление 1 кв. м жилья уходит примерно вдвое меньше энергии, чем в России. Более того, энергетические обследования, проведенные в рамках Проекта эффективного использования энергии в жилом секторе России в 91 МКД в шести городах России, показали, что можно добиться серьезной экономии на отоплении жилых помещений (до 52%). Однако более реалистично выглядят более консервативные усредненные показатели энергосбережения. Согласно данному исследованию: 14% экономии на отоплении жилых помещений и 5% на

---

горячем водоснабжении — поскольку плохое состояние конструкций и плохая теплоизоляция некоторых домов ограничивают потенциал экономии энергии<sup>6</sup>.

Учитывая изложенное, проведение капитального ремонта МКД и энергоэффективная модернизация зданий тесно взаимосвязаны. И проведение работ по капитальному ремонту без применения энергоэффективных технологий представляется бессмысленным.

Частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации закреплён минимальный перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

Перечень таких услуг и (или) работ, которые будут включены в региональную программу, определяются субъектом Российской Федерации с учетом положений части 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Перечень, устанавливаемый субъектом Российской Федерации).

При этом Перечень, устанавливаемый субъектом Российской Федерации и финансирование которого производится за счет фондов капитальных ремонтов, не может быть меньше, чем установленный статьей 166 Жилищного кодекса Российской Федерации. Кроме того, могут быть выделены отдельные виды работ, финансирование которых будет осуществляться за счет государственных субсидий из бюджета субъекта Российской Федерации.

Следует учитывать, что выбор видов работ (услуг) по капитальному ремонту влияет на величину обязательств по капитальным ремонтам, принимаемым в рамках программы и, при этом, может приводить к улучшению или ухудшению эксплуатационных характеристик объектов общего имущества, увеличению или уменьшению межремонтных сроков, что должно быть учтено при определении времени капитальных ремонтов для формирования очередности в последующие периоды.

В целях оптимизации объемов работ по капитальному ремонту МКД в рамках региональной программы капитального ремонта Фондом содействия реформированию

---

<sup>6</sup> Сравнительный анализ международного опыта использования договоров энергетического сервиса в жилищном секторе. Рекомендации для России – по заказу Международной финансовой корпорации, 2013.

---

ЖКХ рекомендуется<sup>7</sup> включить в Перечень, устанавливаемый субъектом Российской Федерации, такие работы по капитальному ремонту отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем МКД, одноразовое выполнение которых в течение срока региональной программы может заменить неоднократно выполняемые однотипные работы по капитальному ремонту таких элементов и инженерных систем МКД. При этом выполнение таких работ должно осуществляться за счет увеличения нормативного межремонтного срока при условии сопоставимой стоимости указанной одноразовой работы и неоднократно выполняемых однотипных работ по капитальному ремонту.

В минимальный набор работ (услуг) применительно к данным объектам общего имущества Фонд содействия реформированию ЖКХ рекомендует включать работы (услуги), направленные на обеспечение безопасности и повышение эффективности их эксплуатации.

С другой стороны, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (ч. 4 ст. 190) нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации должен быть определен размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, который может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт.

Превышение этой предельной стоимости, а также оплата услуг и (или) работ, не включенных в Перечень, устанавливаемый субъектом Российской Федерации, осуществляется за счет средств собственников помещений в МКД, уплачиваемых в виде взноса на капитальный ремонт сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт.

Очевидно, что стоимость работ, включающих энергоэффективную модернизацию МКД, будет превышать установленные параметры предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту. Следовательно, необходимо искать такие решения

---

<sup>7</sup> В настоящее время Фондом содействия реформированию ЖКХ подготовлены и находятся на общественном обсуждении Методические рекомендации по проведению технико-экономических расчетов при формировании региональных адресных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

организации и проведения капитального ремонта, которые позволят привлекать дополнительные финансовые ресурсы.

В этой связи формирование фонда капитального ремонта на специальных счетах представляется наиболее оптимальным в целях проведения комплексного капитального ремонта с повышением энергоэффективности МКД, так как собственники помещений в МКД сами смогут решать, какие работы по капитальному ремонту общего имущества их многоквартирного дома будут выполняться.

### ***1.6. Финансовые затраты региональных бюджетов на запуск и операционную деятельность региональных операторов***

Опрос представителей профильных региональных министерств по вопросу оценки уровня бюджетных затрат на запуск и реализацию системы капитального ремонта показал, что только на осуществление биллинговых услуг и содержание регионального оператора потребуется, в зависимости от количества МКД, от 50 до 130 млн. руб. в год.

Если еще при этом учесть расходы бюджета на выплату субсидий и льгот, которые могут возникнуть в результате включения в плату за жилищно-коммунальные услуги взноса на капремонт при среднем размере взноса 6 рублей на кв. м, то в региональном бюджете необходимо будет дополнительно предусмотреть не менее 700 млн. руб.

### ***1.7. Анализ различных моделей финансирования капитальных ремонтов***

Установленные законодательно модели формирования фондов капитального ремонта ориентированы на активных и пассивных собственников помещений МКД.

Опираясь на статистические данные об объеме жилой площади, которая управляется посредством ТСЖ, можно с уверенностью прогнозировать, что собственники 90 – 95% МКД «выберут» способ накопления средств на капитальный ремонт на счете регионального оператора.

Этому будут способствовать также ряд других факторов, среди которых особо необходимо отметить следующие:

- этот способ является выбранным по умолчанию;
- мотивация со стороны субъектов Российской Федерации к накоплению на счетах регионального оператора;



- отсутствие полноценной информации о недостатках и преимуществах различных способов накопления средств на КР;
- отсутствие на рынке кредитных продуктов на КР;
- недоверие собственников негосударственным институтам и др.

При этом сам механизм накоплений средств на капитальный ремонт на счете регионального оператора, по мнению ряда экспертов, имеет черты финансовой пирамиды, где блага от участия в коллективной (общерегиональной) системе накопления получают только первые участники, что обеспечивается за счет постоянного привлечения денежных средств, а доход первым участникам пирамиды выплачивается за счет вкладов последующих участников (очередников, приходящихся на середину и последние годы реализации региональной программы капремонта).

Отсутствие содержательных прогнозных оценок рисков финансирования капитального ремонта при различных способах накопления средств на капитальный ремонт сегодня не дают регионам ответы на вопросы о том:

- смогут ли предлагаемые способы обеспечить устойчивое проведение капитальных ремонтов в необходимых масштабах в период реализации региональной программы;
- при какой комбинации способов удастся избежать провалов в финансировании капитального ремонта;
- возможно ли проведение комплексных энергоэффективных ремонтов или только распределенных во времени выборочных;
- каким должен быть размер платы населения за капитальный ремонт;
- какие объемы ремонтов возможны без бюджетной поддержки этого процесса, и какой должна быть эта поддержка во избежание провалов в капитальном ремонте и для обеспечения устойчивости этого процесса;
- как сказывается на объемах и характеристиках ремонтов привлечение кредитных ресурсов и др.
- как поведут себя эти модели в условиях бюджетного дефицита / кризиса

Очевидно, что ответы на данные вопросы позволят субъектам расставить правильные акценты при мотивации собственников к выбору способов накопления средств на капитальный ремонт, а также сформировать наиболее эффективную систему

---

капитального ремонта с учетом региональных особенностей, возможностей и ограничений.

Важно также, чтобы механизм запуска той или иной модели был минимально инерционным, чтобы результаты ее использования были видны в минимально возможные сроки, поскольку значительный «провал» в объемах капитального ремонта многоквартирных домов в ближайшие годы может существенно увеличить объем аварийного фонда. Кроме того, существенное падение объемов капитального ремонта МКД после прекращения предоставления финансовых средств из Фонда содействия реформированию ЖКХ несет высокие политические и экономические риски для региональных органов власти.

В ходе подготовки настоящего аналитического доклада для целей демонстрации сравнительного анализа различных способов накоплений на капитальный ремонт использовались материалы отчета «Анализ затрат и результатов реализации моделей финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов», подготовленного Фондом «Институт экономики города» по заказу Европейского банка реконструкции и развития<sup>8</sup>.

Данный анализ проводился в 2011 – 2012 годах, т.е. до принятия федерального законодательства о капитальном ремонте, но учитывал зафиксированные позже в законе модели накопления средств на капремонт.

Результаты как качественного, так и количественного анализа показали преимущества модели финансирования капитального ремонта, которая предполагает, что основным источником финансирования комплексного капитального ремонта и энергоэффективной модернизации многоквартирных жилых домов в России будут банковские кредиты, привлекаемые под поток средств, формируемых за счет платежей собственников на капитальный ремонт.

В Приложении 4, в целях демонстрации прогнозов капитальных ремонтов, приводится сравнительный анализ модели «Взаимное финансирование капитального ремонта» (накопление средств на счете регионального оператора) и модели «Создание в

---

<sup>8</sup> <http://www.ebrd.com/russian/downloads/sector/sei/russ4.pdf>

многоквартирном доме фонда ремонта дома»<sup>9</sup> (накопление средств на специальном счете).

---

<sup>9</sup> При оценке полученных результатов необходимо учитывать, что на момент подготовки анализа отсутствовал ряд вводных, которые были введены законодательством о капитальном ремонте.

---

**Оперативные выводы по Разделу 1:**

- 1. Федеральное и региональное законодательство о системах капитального ремонта разработано не в полной мере. Отсутствие федерального законодательства тормозит разработку регионального.*
- 2. Разработка региональных законов о капитальном ремонте продвигается с затруднениями и встречает сопротивление со стороны общественности и законодателей. Муниципальная нормативно-правовая база отсутствует.*
- 3. Большая часть регионов, которые разработали региональные законы о капремонте, ориентированы на накопление средств фонда капремонта на счетах регионального оператора.*
- 4. Фонды КР, сформированные за счет установленного в регионах минимального размера взносов на капитальный ремонт, не смогут обеспечить весь объем потребности на проведение КР, что потребует принятия серьезных мер по привлечению бюджетного и внебюджетного финансирования.*
- 5. Капитальный ремонт ориентирован на выборочные виды капитального ремонта и не содержит механизмов реализации энергоэффективной модернизации.*
- 6. Региональные бюджеты потребуют дополнительных расходов на содержание региональной системы капитального ремонта.*
- 7. Для разных способов формирования фондов капитальных ремонтов отсутствует оценка рисков дефицита средств на его проведение, а также отсутствуют экономически обоснованные прогнозные оценки видов капитальных ремонтов (выборочные или комплексные), которые будут преобладать в общем объеме капремонтов.*

## Раздел 2. Риски запуска и реализации программы капитального ремонта многоквартирных домов<sup>10</sup>

### 1. Системные риски, связанные с реализацией региональных программ капитального ремонта

#### 1.1. Необоснованность региональной программы.

Законодательство требует включить в региональную программу капитальных ремонтов все МКД и определить сроки их капитальных ремонтов.

Решение этой задачи осуществляется в условиях, когда:

- нет достоверной информации о состоянии этих домов на момент предполагаемого начала ремонта;
- отсутствует понимание об источниках финансирования ремонтов на начальном этапе запуска региональной программы, когда средства еще не накоплены, а также на следующих этапах, когда возникнет разница между объемом накопленных средств и объемом, необходимым для капитального ремонта;
- отсутствуют требования к состоянию домов после капитального ремонта;
- отсутствует оценка рисков, связанных с изменением объема средств, которые могут быть израсходованы на финансирование региональной программы капитального ремонта;
- отсутствует оценка рисков возникновения субсидиарной ответственности региона в случае невыполнения обязательств по проведению капитального ремонта;
- отсутствует понимание об источниках финансирования социальной поддержки, в связи с тем, что плата за капитальный ремонт будет учитываться при расчете жилищных субсидий. Отсутствует прогнозная оценка роста бюджетной нагрузки на региональные и муниципальные бюджеты.

Учитывая изложенное, выполнение региональной программы представляется сложно реализуемой задачей, несущей в себе высокие политические, экономические и социальные риски.

---

<sup>10</sup> При подготовке настоящего раздела использовались, в том числе материалы Института экономики города и других экспертов.

Практика подготовки таких программ демонстрирует не реалистичность такой постановки задачи.

***Целесообразно формировать программы капитальных ремонтов ежегодно на конкурсной основе и иметь четкие критерии как технические, так и социально-значимые для определения домов, включаемых в программу.***

### **1.2. Неэффективность региональной программы.**

Концепция обязательного ремонта всех домов, предусмотренная законодательством, реализуется в тактике проведения выборочных ремонтных работ без существенного улучшения качества жилья. Тогда как стратегической задачей государства должно стать повышение комфортности проживания граждан за счет повышения энергоэффективности жилищного фонда. Потенциал повышения энергоэффективности жилого сектора – более 35%. Причем, самый большой потенциал – в старых домах, где проживают относительно небогатые семьи. Повышение энергоэффективности домов – это лучший способ сокращения размера платежей за коммунальные услуги.

Проектом методических рекомендаций по проведению технико-экономических расчетов при формировании региональных адресных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (подготовлен Фондом содействия реформированию ЖКХ) рекомендуется включить в минимальный перечень работ (услуг) по капитальному ремонту общего имущества МКД работы и услуги, направленные на обеспечение безопасности и повышение эффективности эксплуатации МКД.

Следовательно, в рамках планирования программы капитального ремонта необходимо определить направления и приоритеты государственной поддержки, которые впоследствии могут использоваться для более четкого определения необходимого размера государственной помощи. К таким приоритетам могут относиться субсидирование, направленное на финансирование работ, связанных с модернизацией или реконструкцией зданий, повышением их энергоэффективности.

***Практика стран Центральной Европы показала, что проведение одного комплексного ремонта с обеспечением повышения энергоэффективности дома гораздо целесообразней проведения нескольких выборочных ремонтов.***

### **1.3. Неразвитость кредитной системы и отсутствие поддержки кредитования со стороны региональных властей.**

Сегодня отсутствуют условия для развития кредитования на цели капитального ремонта: нет понимания того, кто заемщик и каким образом будут обеспечиваться кредиты; отсутствует обязательное страхование фондов капитального ремонта дома в пределах их минимальных размеров, установленных государством. Хотя обязательное страхование фондов капитального ремонта может осуществляться по аналогии с обязательным страхованием вкладов граждан, ведь страхуются те же риски устойчивости банков.

Введено ограничение на перечень банков, в которых размещаются специальные счета, а значит на потенциальные банки-кредиторы. Это, в свою очередь, усложняет договорные схемы при кредитовании со стороны банков, в которых не могут быть открыты специальные счета.

Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации специальные счета, на которых будут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта МКД, могут быть открыты в российских кредитных организациях, капитал которых составляет не менее 20 млрд. рублей (часть 2 статьи 176).

Информация о кредитных организациях, соответствующих требованиям, Центральный Банк размещает на своем сайте ежеквартально. На 1 июля текущего года этот список включал 40 кредитных организаций.

*В октябре 2013 г. в Банке России состоялось совещание под председательством Эльвиры Набиуллиной, где обсуждались вопросы открытия и ведения специальных счетов для формирования фонда капитального ремонта МКД.*

*В ходе совещания Ассоциация региональных банков России предложила предоставить право открывать специальные счета, в том числе в банках, входящих в систему страхования вкладов. Это позволит расширить круг кредитных организаций, которые могли бы аккумулировать средства физических лиц, направляемых на нужды капитального ремонта МКД, и обеспечить доступность предоставления такой услуги в регионах.*

*Для обеспечения высокой степени надежности и защиты средств физических лиц на совещании обсуждался вопрос о расширении*

*системы страхования вкладов на структуры, на счетах которых хранятся средства физических лиц, в том числе нотариусов и частных предпринимателей.*

*По итогам совещания Эльвира Набиуллина дала поручение проанализировать возможность расширения системы страхования вкладов, изучить механизм его администрирования, объемы отчислений в систему страховых взносов и оценить необходимость внесения изменений в законодательство о страховании вкладов.*

Таким образом, собственники, ограниченные в выборе кредитных организаций, к моменту возникновения необходимости в капитальном ремонте, не имея нужного объема средств на специальном счете, не смогут взять кредит и провести ремонт вовремя.

***Вследствие этого они будут принуждены органами местного самоуправления передать накопленные средства региональному оператору, но это не гарантирует им проведение ремонта в нужные им сроки и в необходимых объемах.***

## ***2. Риски, связанные с финансированием капитального ремонта МКД региональными операторами***

**2.1. Риск, связанный с финансовой неустойчивостью регионального фонда** в связи с имеющимися на стадии его формирования обязательствами и неопределенностью доходной базы будущих периодов:

- 1) Отсутствует понимание о финансовой устойчивости региональной системы капитального ремонта при использовании одного из способов накопления как преимущественного.
- 2) Отсутствуют источники финансирования операционных расходов регионального оператора и, как следствие, невозможность обеспечить высокое качество его работы:
  - отсутствие средств на осуществление биллинга и претензионной работы с неплательщиками при накоплении средств у регионального оператора;
  - отсутствие понимания, кто финансирует открытие счета, биллинг и пр. при накоплении средств на специальном счете, когда его владельцем является региональный оператор.



*Следовательно, высока вероятность прямого или косвенного включения этих расходов в состав платы за содержание и ремонт общего имущества. Уже сегодня региональное законодательство некоторых субъектов в императивном порядке обязывает управляющие организации брать на себя услуги по предоставлению квитанций*

**2.2. Риск, связанный с использованием бюджетных средств преимущественно региональным оператором.** Есть регионы, власти которых назначили регионального оператора распорядителем средств бюджетной поддержки капитального ремонта.

*В связи с этим есть риск, что такие средства будут распределяться среди тех домов, которые вносят деньги на счет регионального оператора, а открывшие свои собственные специальные счета бюджетной поддержки не получат.*

**2.3. Риск, связанный с коррупцией при заказе работ по капитальному ремонту.** Закон превращает региональных операторов в монополистов заказа на выполнение работ (услуг) по капитальному ремонту общего имущества МКД на всей территории субъекта Российской Федерации, вследствие чего есть риск возникновения коррупции и повышения цен на ремонтные работы.

### ***3. Риски, связанные с запуском программы капитального ремонта***

**3.1. Риски, связанные с протестами.** Отсутствие серьезной информационно-разъяснительной работы перед запуском программы может рассматриваться населением как очередное повышение платежей на жилищно-коммунальные услуги и невыполнение обещаний лидеров страны по недопущению их роста. Введение обязательных платежей в связи с этим может вызвать массовое недовольство и, кроме того, привести к их низкой собираемости.

**3.2. Риски, связанные с необоснованными решениями.** Для выбора способа формирования фонда капитального ремонта дома отведен чрезвычайно короткий срок (два месяца после опубликования региональной программы капитального ремонта). В отсутствие должной информационной кампании люди практически не знают о способах формирования фонда капитального ремонта МКД, о процедурах и сроках выбора такого способа. В результате это приведет к тому, что за подавляющее большинство граждан (часто по умолчанию, и возможно, против их воли) будет принято решение о перечислении средств на капитальный ремонт региональному

---

оператору. Когда люди поймут, что платят деньги не за свой дом, а в «общий котел» и лишены возможности изменить ситуацию в течение двух лет<sup>11</sup>, возникнет социальное недовольство.

**3.3. Риски, связанные с неуплатой обязательных платежей органами государственной власти и местного самоуправления - собственниками жилых помещений в МКД.** В настоящее время около 15 % жилых помещений в МКД находятся в собственности органов местного самоуправления (в основном) или органов государственной власти и предоставляются для проживания на условиях социального найма. В настоящее время практически ни один бюджет не предусматривает финансовые средства на обеспечение обязательных платежей публичных собственников на цели капитального ремонта МКД. С учетом практики формирования бюджетов ситуация может стать критической.

**3.4. Риски, связанные с проведением общих собраний собственников помещений в МКД для решения вопросов по проведению капитального ремонта.**

Жилищным кодексом Российской Федерации предусмотрена обязанность органов местного самоуправления проводить общие собрания собственников помещений в МКД по целому ряду вопросов, связанных с проведением капитального ремонта, в случае, если в сроки, установленные Кодексом, собственники помещений в МКД соответствующих собраний не провели и решений, необходимых для проведения капитального ремонта, не приняли.

Вместе с тем, отсутствует понимание источников финансирования организации и проведения органами местного самоуправления таких собраний.

Текущая практика формирования региональных программ показывает, что организацию и проведение собраний собственников по решению вопросов, связанных с капитальным ремонтом МКД, планируется осуществлять за счет управляющих организаций.

---

<sup>11</sup> Срок, установленный для вступления в силу решения собственников, уплачивающих взносы на капитальный ремонт региональному оператору, об открытии специального счета для фонда ремонта их дома

---

Однако в настоящее время законодательством не закреплён механизм возврата денежных средств, затраченных управляющими организациями на проведение собраний, не инициированных собственниками помещений в МКД.

**3.5. Риски, связанные с открытием специальных счетов. Неготовность банков открывать специальные счета.** Центральный Банк отказался вносить изменения, регулирующие открытие и ведение специальных счетов для формирования фондов капитального ремонта МКД, в Инструкцию от 14 сентября 2006 г. № 28-И «Об открытии и закрытии банковских счетов, счетов по вкладам (депозитам)» для кредитных организаций по ведению счетов юридических лиц. В результате этого все банки будут иметь собственные правила и процедуры открытия и ведения специальных счетов, опираясь на собственную действующую практику. Уже имеющиеся примеры предлагаемых банками договоров специального счета свидетельствуют, что банки не учитывают вытекающих из закона особенностей специального счета, связанных с распоряжением находящимися на них средствами.

#### ***4. Риски, связанные с взаимодействием регионального оператора и собственников***

**4.1. Риски, связанные с заключением договоров региональным оператором с собственниками жилья.** В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, в случае если собственники не приняли решение о порядке формирования фонда капитального ремонта, и такое решение за них принял орган местного самоуправления (часть 7 статьи 170), региональным оператором должен быть заключён индивидуальный договор с каждым собственником помещения для формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора. В отведенное законом время<sup>12</sup> региональные операторы не успеют заключить указанные договоры с каждым собственником в каждом МКД, где не принято решение об открытии специального счета. Кроме того, велика вероятность, что не все собственники подпишут указанные договоры, а несогласных региональному оператору придется

---

<sup>12</sup> Фактически это два месяца между окончанием срока принятия собственниками решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта и сроком возникновения у собственников обязанности вносить взносы на капитальный ремонт.

понуждать через суд, что займет время и потребует незапланированных издержек. Практически, масштаб проблемы может сделать ее неразрешимой.

**4.2. Риски работы регионального оператора со специальными счетами. Непроработанность организационных процедур начисления и сбора взносов на специальные счета, владельцем которых является региональный оператор.** Закон не предусматривает полномочий регионального оператора как владельца специальных счетов выставлять собственникам платежные документы, следить за сбором взносов и работать с неплательщиками. Соответственно, не предусмотрены и источники финансирования расходов на данные цели. При этом в тех случаях, когда региональный оператор собирает взносы собственников на собственный («общий») счет, расходы на осуществление такой деятельности финансируются за счет бюджета. В то же время расходы на сбор взносов на специальные счета лягут на плечи собственников помещений.

**4.3. Риски, связанные с необходимостью ведения подрядных договоров.** Наличие в региональной программе капитального ремонта поэлементных видов капитального ремонта кратно увеличивает количество подрядных договоров, которые должны вести сотрудники регионального оператора. Учитывая тот факт, что на одного сотрудника может приходиться ограниченное количество договоров, существуют риски формирования штата регионального оператора с высокой численностью сотрудников, что повлечет увеличение затрат на операционно-хозяйственную деятельность.

## **5. Риски с точки зрения собственника помещения в МКД:**

- ограничение сроков по выбору собственниками помещений в МКД способа накопления средств на капитальный ремонт и по изменению выбранного ранее способа;
- ограничение права собственников распоряжаться средствами фонда капитального ремонта дома перечнем работ по капитальному ремонту при накоплении фонда капитального ремонта на счете регионального оператора;
- отсутствие стимулирования осознанного выбора способа накопления средств на капитальный ремонт, в том числе на счете регионального оператора: сегодня выбор способа накопления средств на капитальный ремонт у регионального оператора является выбранным по умолчанию;
- ограничения на перечень банков, в которых размещаются специальные счета, а значит на потенциальные банки - кредиторы;

- отсутствие уверенности в том, что капитальный ремонт будет проведен вне зависимости от способа формирования фонда капитального ремонта. Отсутствие уверенности, что при накоплении средств на специальном счете собственники найдут заемные средства. Отсутствие уверенности, что при накоплении средств на счете регионального оператора таких средств хватит на проведение капитального ремонта всех МКД;
- отсутствие системного информационного сопровождения введения нового механизма накопления средств на капитальный ремонт;
- отсутствие понимания того, как на практике будет складываться бюджетная поддержка в зависимости от выбранного способа формирования фондов капитального ремонта;
- отсутствие понимания о том, что выгоднее: накапливать средства или брать кредиты.

#### ***6. Риски с точки зрения лиц, отвечающих за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД:***

- отсутствие понимания того, кто и за чей счет будет нести ответственность за начисление платы за проведение капитального ремонта и работу с собственниками при различных способах формирования фондов капитального ремонта;
- отсутствие понимания того, из каких источников финансировать новые финансовые обязательства по открытию специального счета, уплате комиссионного сбора за его ведение и каким образом обеспечить попадание взносов на капитальный ремонт на специальный счет в полном объеме, с учетом сложившихся платежных схем;
- наличие опасений предоставления актуальных данных о состоянии МКД на этапе формирования региональной программы капитального ремонта;
- наличие опасений необходимости финансирования и организации общих собраний собственников помещений в МКД, которые должны организовать и провести органы местного самоуправления;
- отсутствие представления об источниках и порядке финансирования работ и услуг по капитальному ремонту, не предусмотренных региональными программами капитального ремонта общего имущества в МКД, но обязательных для выполнения лицами, осуществляющими управление МКД, в силу того, что эти работы входят в состав минимального перечня услуг и работ;

- отсутствие понимания роли лиц, ответственных за содержание и текущий ремонт, в региональной системе капитального ремонта, разделения границ ответственности за капитальный ремонт в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора;
- отсутствие понимания того, кто будет нести ответственность при возникновении ситуаций, которые могут оцениваться государственными жилищными инспекциями как ненадлежащее содержание общего имущества, проявившиеся при некачественном выполнении капитального ремонта, организованном региональным оператором;
- отсутствие понимания у ТСЖ о наличии кредитных продуктов для привлечения необходимого объема финансирования на капитальный ремонт;
- отсутствие понимания у совета МКД, кто может выступать заемщиком по кредиту на цели проведения капитального ремонта, если собственники выберут регионального оператора в качестве владельца специального счета.

### Раздел 3. Способы минимизации рисков

Минимизировать перечисленные в разделе 2 риски можно, только существенно изменив подходы к организации финансирования капитального ремонта, а именно:

- Ускорить процесс согласования и принятия актов, направленных на создание региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2013 года № 720-р «Об утверждении плана мероприятий по реализации Федерального закона от 25 декабря 2012 года № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации».
- Повысить информированность собственников помещений о новой системе финансирования капитальных ремонтов и стимулировать осознанный выбор способа накопления средств на капитальный ремонт.
- Обязать собственников формировать фонд капитального ремонта, предоставить им выбор способа формирования и установления размера такого фонда, увеличить сроки на принятие решения.
- Стимулировать участие собственников в формировании перечня работ и услуг по капитальному ремонту с учетом реальных потребностей общего имущества МКД, установив меры ответственности собственников за ухудшение состояния дома вследствие недоремонта.
- Стимулировать кредитование собственников на цели капитального ремонта МКД через предоставление гарантий специализированных организаций и бюджетных субсидий объединениям собственников для софинансирования части расходов, в особенности - при повышении энергоэффективности МКД.
- Стимулировать процесс осознанного принятия решения собственниками способа накопления средств на КР через механизм распределения господдержки Фондом ЖКХ, в том числе при условии наличия определенной доли МКД, собственники которых самостоятельно приняли решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта.
- Предусмотреть возможность самостоятельного определения субъектами Российской Федерации всего перечня работ, исходя из которого будет рассчитываться минимальный размер взноса на капитальный ремонт.

- 
- Наделить субъекты Российской Федерации правом не включать в региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, финансируемые за счет взносов собственников помещений в многоквартирном доме на капитальный ремонт, многоквартирные дома, стоимость капитального ремонта которых превышает определенный порог (многоквартирные дома с высокой удельной стоимостью капитального ремонта).
  - Возложить на муниципальные образования обязанности участвовать в подготовке региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, предусмотрев соответствующие полномочия муниципальных образований (признание необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в порядке, установленном Правительством Российской Федерации; представление в субъект Российской Федерации сведений, необходимых для формирования региональной программы капитального ремонта, в порядке, предусмотренном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации).
  - Определить источники и порядок финансирования работ и услуг по капитальному ремонту, не предусмотренных региональными программами капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, но обязательных для выполнения лицами, осуществляющими управление многоквартирным домом, в силу того, что эти работы входят в состав минимального перечня услуг и работ, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».
  - Распределить ответственность за проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме между лицами, осуществляющими управление многоквартирным домом, и региональным оператором.
  - Установить нормативное требование к максимально возможному размеру доли средств от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору, для использования на цели ежегодного финансирования региональной программы капитального ремонта (в соответствии с частью 2 статьи 185 Жилищного кодекса Российской Федерации).
  - Установить требования об ограничении срока и суммы средств, на которые региональным оператором предоставляется рассрочка платежа за выполненный капитальный ремонт.



- Проработать возможность формирования унифицированных расценок для видов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в отношении типовых домов для обеспечения точности и ускорения процессов планирования в рамках региональных систем капитального ремонта.
- Организовать проведение анализа различных моделей накопления средств на проведение капитального ремонта с точки зрения объемов и комплексности будущих капитальных ремонтов.
- Организовать систему мониторинга процесса накоплений средств на спецсчете.
- Расширить возможности привлечения дополнительных кредитных ресурсов на цели капитального ремонта посредством снятия ограничений на участие в системе накопления обязательных платежей на капитальный ремонт по размеру капитала банков.
- Государственная поддержка должна включать приоритеты, направленные на финансирование работ, связанных с модернизацией или реконструкцией зданий, повышением энергоэффективности зданий.

## Раздел 4. Предложения для регионов

Федеральное законодательство возлагает на субъекты Российской Федерации ответственность за организацию и финансирование капитальных ремонтов и энергоэффективной модернизации МКД, предлагает краткосрочные меры бюджетного стимулирования регионов для скорейшего создания и запуска региональных систем капитального ремонта.

В свою очередь региональным органам власти предстоит разработать законодательные и организационные меры для создания устойчивой финансовой инфраструктуры региональной системы капремонта путем обеспечения сбора, сохранения и эффективного использования средств собственников МКД на цели проведения капитальных ремонтов и энергоэффективной модернизации, а также изыскать источники для финансирования деятельности региональных операторов, для оказания финансовой помощи собственникам при проведении капитальных ремонтов, на дополнительный объем жилищных субсидий в связи с введением платы за капитальный ремонт, создать резервы под гарантию по обязательствам регионального оператора.

Естественно, в ходе создания региональной системы КР будут возникать сложности, среди которых особо требуется отметить:

- создание устойчивой финансовой инфраструктуры региональной системы КР;
- зависимость системы капремонта от прямого бюджетного финансирования;
- необходимость повышения эффективности использования ограниченных бюджетных средств, направляемых на содержание региональной системы капитального ремонта жилого фонда;
- низкая вовлеченность собственников помещений в МКД в управление жилищным фондом;
- отсутствие внебюджетных источников финансирования помимо регулярных платежей собственников;
- обеспечение осознанного выбора собственниками способа формирования фонда капремонта.

Для создания устойчивого функционирования финансовой инфраструктуры региональной системы КР необходимо соблюдение следующих условий:

1. Обеспечить возможность собственников к осознанному и информированному выбору способа формирования фонда КР.

---

*Решение этой задачи позволит, с одной стороны снизить социальную напряженность в регионе, а с другой – нагрузку на бюджет (чем больше собственников выберет спецсчета, тем меньше нагрузка на бюджет субъекта Российской Федерации).*

2. Поддерживать и стимулировать развитие кредитования капремонтов.

*Создание действенной системы кредитования капремонтов позволит собственникам:*

*- провести ремонт досрочно, используя обязательные взносы на КР для погашения кредитов;*

*- снизить темпы роста расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг за счет проведения энергосберегающих мероприятий во время КР.*

3. Предусмотреть формы государственной поддержки в виде целевого прямого софинансирования (что позволит существенно увеличить объемы работ) и представления гарантий/поручительств по кредитам на капремонт (что помимо эффекта для развития бизнеса и вовлечения инвестиций в сферу ЖКХ приведет к более эффективному использованию бюджетных средств).

4. Отделить основные функции регионального оператора от вспомогательных (таких как предоставление поручительств, субсидирование процентных ставок и привлечение кредитов).

*Объединение этих функций может негативно повлиять на финансовую устойчивость регионального оператора. Целесообразно наделить этими функциями других участников региональной системы КР.*

**Большая часть проблем при создании финансовой инфраструктуры региональной системы капитального ремонта может быть устранена путем установления баланса между двумя основными способами накопления денежных средств: региональный фонд на счете регионального оператора и спецсчета отдельных МКД.**

### ***Программа Аналитического центра по поддержке реализации региональной программы капитального ремонта.***

Аналитический центр в целях организационной и методической поддержки региональных органов власти подготовил программу для субъектов Российской Федерации, поэтапная реализация которой позволит обеспечить необходимый баланс между двумя основными способами накопления денежных средств на капитальный ремонт.

Программа учитывает проводимую в настоящее время работу со стороны Фонда содействия реформированию ЖКХ, международными институтами, национальными экспертными организациями.

#### **В состав программы входят:**

1. Региональный план работ по созданию системы накопления средств собственников на капитальный ремонт МКД на специальных счетах.
2. Предложения по необходимым корректировкам региональных законодательных и нормативных правовых актов.
3. Обучающие семинары для ТСЖ и органов самоуправления.
4. Разработка и организационная поддержка программы кредитования, включая предложения по законодательному и нормативно-правовому обеспечению создания специальных финансовых институтов (фондов), предоставляющих банкам гарантии (поручительства) по кредитам, выдаваемым ТСЖ/ЖСК и УК.
5. Пакет материалов для ТСЖ/ ЖСК и УК (предоставляется по запросу):
  - методика организации и проведения общих собраний по теме капремонта;
  - проекты повестки дня и протоколов общих собраний и др. материалы;
  - материалы для реализации принятых решений и пр.

#### ***4.1. Региональный план работ по созданию системы накопления средств собственников на капитальный ремонт МКД на специальных счетах***

**Этап I. Организационные мероприятия на уровне субъекта Российской Федерации и муниципальных образований по обеспечению осознанного принятия решения собственниками по выбору формы накопления средств на капитальный ремонт.**

Начинается с создания рабочей группы и заканчивается проведением общих собраний в МКД. Параллельно ведется информационно-разъяснительная кампания и работа с банками.

Срок запуска всех работ: 2 – 3 мес.

Ключевая задача: максимально широкое информирование собственников и создание условий для принятия ими осознанного решения по выбору формы накопления средств на капитальный ремонт

**Этап II. Работа с собственниками, ТСЖ и банками по созданию системы управления фондами капремонтов.**

- а) удобные формы управления накапливаемыми средствами;
- б) реализация специальных банковских продуктов для собственников и ТСЖ (программы лояльности с магазинами и сферой услуг, спец. предложения по счетам, on-line сервисы и т.п.);
- в) спрос на энергосберегающие и энергоэффективные технологии при проведении капремонтов.

## КРУГЛЫЙ СТОЛ

Обеспечение осознанного выбора собственниками  
помещений в многоквартирных домах  
способа формирования капитального ремонта

### План работ. Этап I.

Мероприятие	Ответственный	Срок
Определение муниципального (-ых) образования (-ий) для пилотного внедрения (1 – 2 крупных города на территории субъекта)	Администрация субъекта Администрация МО	РФ, 7 дней
Назначение в муниципальном образовании ответственных должностных лиц	Администрация МО	7 дней
Определение представителей общественных организаций (в том числе НП и СРО), на которых в последующем могут быть возложены задачи разъяснительной и обучающей работы с ТСЖ	Администрация субъекта Администрация МО, региональные подразделения НП «ЖКХ Контроль»	РФ, 7 дней
Создание под руководством курирующего заместителя руководителя РОИВ постоянно действующей рабочей группы, включающей: руководителя ответственного структурного подразделения РОИВ (менеджер проекта); представителей правовой службы РОИВ; представителей ОМС (курирующий руководитель + юристы); представителей общественных и саморегулируемых организаций; представителей ГЖИ, РЦ и т.п. организаций	Администрация субъекта РФ	10 дней
Выбор (на основании рекомендаций НП и СРО) ТСЖ (+ дома, в которых нет ТСЖ) для пилотной реализации проекта (примерно 10 % ТСЖ региона) и определение в каждом ТСЖ «куратора» проекта	Администрация _____ (общ. организация)	МО, 21 день
Организация проведения собраний собственников	Администрации МО	
Определение региональных банков, работающих с ТСЖ (в т.ч. кредитующих ТСЖ) + федеральные банки со спец. счетами	Администрация субъекта Администрация МО, _____ (банки)	РФ, 14 дней
Проведение обучающих семинаров для пилотных МКД и передача им методических материалов (+ для всех желающих)	Администрация _____ (общ. организации), _____ (банки)	МО, АЦ, 21 день
Организация и проведение региональной информационной кампании о необходимости принятия осознанного решения о порядке формирования	Администрация субъекта Администрация МО	РФ, начиная с 22 дня и далее

## КРУГЛЫЙ СТОЛ

Обеспечение осознанного выбора собственниками  
помещений в многоквартирных домах  
способа формирования капитального ремонта

Мероприятие	Ответственный			Срок
фондов капремонтов в СМИ				
Разработка совместной программы для региональных и федеральных банков (спец. счета + кредиты для ТСЖ + программы лояльности с местным бизнесом)	АЦ			30 дней
Организация с региональными и федеральными банками рекламной кампании (акцент на пилотных ТСЖ)	Администрация субъекта	Администрация _____ (банки)	РФ, МО,	начиная с 30 дня
Организация и проведение общих собраний в пилотных ТСЖ	Администрация _____ (общ. организации)	МО,	АЦ,	30 – 60 день
Реализация решений, принятых на общем собрании (открытие спец. счета, уведомление ГЖИ, обеспечение включения в платежный документ соответствующей строки и т.п.)	Администрация _____ (банки)	МО, _____ (общ. организации),	ТСЖ,	В течение 15 дней с даты проведения ОС
Подготовка проектов законодательных и нормативных правовых актов для внесения изменений в региональную нормативную и правовую базу	Администрация субъекта _____ (общ. организации)	РФ, АЦ,	_____	30 дней
Проведение обучения (семинаров) для представителей ТСЖ и активистов в МКД	Администрация субъекта	Администрация МО, АЦ, _____ (общ. организации)	РФ,	начиная с 30 дня

#### **4.2. Предложения по необходимым корректировкам региональных законодательных и нормативных правовых актов.**

Предлагается максимально воспользоваться гибкостью, предоставляемой Жилищным кодексом Российской Федерации, для «настройки» параметров региональной системы капитального ремонта на привлечение собственников к принятию решений о формировании фондов капитального ремонта многоквартирного дома («ФКРМКД») на специальном счете.

Для реализации рекомендуется внести следующие дополнения и изменения в региональные нормативно-правовые акты:

1. Ввести норму о минимальном размере фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете (ч.2 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Параметры для расчета денежной суммы минимального размера ФКРМКД могут быть установлены на основании разных показателей (фиксированная сумма, период накопления, процент от текущей стоимости выполнения определенного набора работ и т.д.).

2. Расширить перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт (ч.2 ст. 166 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Представляется целесообразным включить в этот перечень оплату энергетического обследования для выявления источников потерь тепловых и иных коммунальных ресурсов, оплату разработки проектной документации, строительного надзора, стоимости выдачи поручительств (гарантий), оформляемых в качестве обеспечения по кредитам, выдаваемым на цели финансирования капитального ремонта.

3. Государственная поддержка при организации и финансировании капитального ремонта собственниками.

Для стимулирования долгосрочного планирования собственниками сроков и объема капремонта предлагается прописать с максимальной возможной точностью перечень и условия (порядок) получения различных мер государственной поддержки (в т.ч. конкурсный, например, по глубине ремонтных работ, уровню повышения энергоэффективности и т.п.).



Особенно важно наличие понятных механизмов господдержки в случае, когда собственники принимают решение о частичном финансировании капремонта с привлечением кредитных ресурсов банков.

Размер средств, доступных для оказания соответствующих мер господдержки собственникам, планирующим ремонт в каждом определенном периоде, как и в существующем региональном законодательстве о капремонтах, предлагается определять в соответствии с бюджетным законодательством, исходя из наполняемости бюджета в соответствующий период.

4. Меры организационной поддержки могут включать такие, как получение услуг регионального оператора по составлению проектно-сметной документации, пользования типовыми проектами выполнения отдельных видов работ, сметными справочниками и иной методической документацией, организации конкурса (торгов) для определения подрядчика, возможность пользоваться специальными (оптовыми) закупочными ценами, устанавливаемыми поставщиками строительных материалов для выполнения работ, финансируемых региональным оператором и т.д. Возможно создание специальных консультационных центров при региональном операторе, часть услуг которых собственникам может также осуществляться за плату.

Такого рода меры могут существенно повысить привлекательность самостоятельного ремонта домов, упростить для собственников процесс подготовки и организации капремонта, а также снизить его стоимость. Таким образом, при минимальных бюджетных затратах на финансирование выполнения (оказания) этих услуг региональным оператором большее количество собственников сможет самостоятельно выполнить мероприятия по капремонту своих домов без увеличения обязательственной нагрузки на бюджеты.

Для реализации этих предложений рекомендуется уточнить функции регионального оператора и условия предоставления (использования) бюджетного финансирования на деятельность регионального оператора.

5. Меры финансовой поддержки могут включать в себя все три известных механизма: оформление поручительств по целевым банковским кредитам собственникам на цели капремонта, субсидирование процентной ставки по таким кредитам, и прямое софинансирование части стоимости работ за счет средств бюджета.

При всей традиционности такой формы как «субсидирование процентной ставки по кредиту», представляется, что эта форма имеет наименьшую эффективность и не

должна использоваться как единственный или основной элемент системы господдержки.

Наиболее эффективной мерой является механизм предоставления поручительств по банковским кредитам. Для собственников, осуществляющих формирование фондов капитального ремонта на спецсчете, особую важность имеет проведение ремонта по мере необходимости, не дожидаясь срока, установленного в региональной программе капремонта. При досрочном, по решению собственников, проведении капремонта, собственники фактически не будут иметь право на получение прямого софинансирования ремонта, как если бы они его проводили в плановые сроки. Для поддержания этой инициативы необходимо и целесообразно развивать механизмы, при которых собственники могли бы получить необходимое финансирование за счет банковских кредитов, при условии их доступности (наличие специальных кредитных продуктов, процентная ставка и сроки кредитования).

#### **4.3. Обучающие семинары для ТСЖ и органов самоуправления.**

Целью обучающих семинаров являются обучение участников Программы практическим шагам по организации и финансированию капитального ремонта и энергоэффективных мероприятий в многоквартирных домах.

*Программа разработана Международной финансовой корпорацией (IFC) при поддержке Ассоциации некоммерческих организаций по содействию развитию ТСЖ и ЖСК и Центра по эффективному использованию энергии (ЦЭНЭФ).*

Программа рассчитана на председателей и членов правления ТСЖ/ЖСК, а также собственников помещений в многоквартирных домах.

Программа состоит из 2 частей общей продолжительностью 8 часов.

#### **Содержание обучающей программы**

Часть 1.

- Почему проведение энергоэффективных мероприятий выгодно для собственников помещений в многоквартирных домах?
- Законодательные основы проведения капитального ремонта и энергоэффективных мероприятий в многоквартирных домах

- Способы финансирования капитального ремонта и энергоэффективных мероприятий в многоквартирных домах
- Практические шаги по привлечению кредита для финансирования капитального ремонта и энергоэффективных мероприятий в МКД

Часть 2.

- Потенциал экономии энергоресурсов в МКД
- Энергетическое обследование МКД
- Организация эффективного процесса принятия решений о проведении капитального ремонта/энергоэффективных мероприятий в МКД
- Работа ТСЖ/ЖСК с собственниками-неплательщиками

**4.4. Разработка и организационная поддержка программы кредитования, включая предложения по законодательному и нормативно-правовому обеспечению создания специальных финансовых институтов (фондов), предоставляющих банкам гарантии (поручительства) по кредитам, выдаваемым ТСЖ/ЖСК и УК.**



В настоящее время на примере созданных в большинстве регионов гарантийных фондов поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства отлажена правовая, нормативная, методическая база, апробированы технологии, которые можно использовать для выдачи гарантий (поручительств) по кредитам на капремонты МКД.

Создание специальных финансовых институтов (фондов), предоставляющих банкам гарантии (поручительства) по кредитам, выдаваемым ТСЖ

Экономия бюджетных средств достигается за счет:

- мультиплицирования выделенных при создании фонда средств (каждый условный рубль, предоставленный в виде поручительства по кредиту, может быть вложен в капитальный ремонт несколько раз)
- работы в режиме безубыточности  
(если поручительство будет платным для субъекта жилищно-коммунального хозяйства (1 – 2 % годовых – что значительно ниже банковского поручительства), то эта сумма может быть достаточной для покрытия убытков фонда по выплатам просроченных обязательств)
- самостоятельного привлечения собственниками заемных средств в необходимом объеме в зависимости от текущей потребности МКД, сформировав, таким образом, рыночный механизм при котором ремонт МКД будет капитализироваться в стоимости квартир
- самостоятельного погашения собственниками кредита  
(фиксированные ежемесячные выплаты по кредиту с 1 кв. м общей площади)
- экономии ресурсов и, соответственно, снижении инфляционной нагрузки при оплате жилищно-коммунальных услуг

В некоторых странах таким институтом гарантирования кредитов являются государственные банки (например, в Словакии с 1999 года предоставление гарантий банкам по кредитам на обновление (капитальный ремонт, модернизацию) многоквартирных домов (и жилищное строительство) осуществляет государственный Словацкий банк гарантий и развития (SZRB). В других странах (например, в Эстонии) государством созданы специализированные гарантийные агентства).