



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

о проведении капитального ремонта в многоквартирных домах
Удмуртской Республики

Общественная организация потребителей услуг ЖКХ
«Объединение советов домов Удмуртской Республики»
2020

Аналитический отчет о проведении капитального ремонта в многоквартирных домах Удмуртской Республики, город Ижевск – 2020 г. – 24 страницы.

Аннотация

Настоящий аналитический отчет составлен по итогам реализации социально-значимого проекта «Капитальный ремонт многоквартирных домов под контроль жилищных активистов». В нем проведено исследование различных аспектов проведения капитального ремонта многоквартирных домов в Удмуртской Республике, обозначены проблемы, выявленные по итогам проведения мероприятий проекта в городах работы центров поддержки собственников жилья при проведении капитального ремонта многоквартирных домов, а также предложены пути их решения.

При реализации проекта используются средства государственной поддержки, выделенные в качестве гранта Президента РФ на развитие гражданского общества, предоставленного Фондом Президентских грантов.

Тираж 50 экземпляров. Для бесплатного распространения.

Содержание

Введение	4
Общая характеристика состояния системы капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах Удмуртской Республики.....	6
Актуальные проблемы в сфере капитального ремонта многоквартирных домов в Удмуртской Республике	10
Сложность проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.....	10
Нехватка денежных средств, собираемых собственниками для проведения капитального ремонта.....	10
Недостаточная оперативность внесения изменений в региональную программу капитального ремонта в части учета выполненных работ по капитальному ремонту.....	12
Отсутствие в перечне работ по капитальному ремонту целого ряда работ по капитальному ремонту, которые могут быть включены в перечень работ по капитальному ремонту по усмотрению региона.....	13
Отсутствие нормативно-правового акта, регламентирующего производство каждого вида работ по капитальному ремонту.....	14
Действующие предельные размеры стоимости услуг и работ по капитальному ремонту в некоторых случаях не позволяют выполнить капитальный ремонт всего конструктивного элемента.....	15
Недостаточная активность собственников жилья в ходе проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.....	16
Низкие ставки по специальным депозитам на капитальный ремонт.....	18
Отсутствие на территории региона единого программного комплекса для учета фондов капитального ремонта.....	18
Недостаточный банковский контроль за расходованием денежных средств со специальных счетов, предназначенных для финансирования капитального ремонта.....	20
Необходимость расширения практики применения мер поддержки энергоэффективного капитального ремонта.....	22

Введение

С 2015 года проведение капитального ремонта многоквартирных домов стало обязательным в силу прямого указания на это в Жилищном кодексе РФ. С этого же времени в широком информационном пространстве начали появляться такие понятия как «система капитального ремонта», «региональная система капитального ремонта» и т.д. Вместе с тем, какого-либо формального определения данных терминов не существует, поэтому, зачастую, они воспринимаются по-разному. В свою очередь, это влечет неопределенность в понимании целей и задач, которые поставлены перед проведением капитального ремонта многоквартирных домов, а значит и в содержании проблем, которые могут препятствовать их достижению.

Для целей настоящего аналитического отчета под региональной системой капитального ремонта понимается комплекс мер, который позволяет планомерно проводить необходимые работы по капитальному ремонту многоквартирных домов с целью поддержания их надлежащего технического состояния, обеспечивающего безопасность и комфортность проживания в многоквартирном доме. К числу данных мер можно отнести:

разработку и применение федерального законодательства в области капитального ремонта;

разработку и применение регионального законодательства в области капитального ремонта;

реализацию инфраструктурных изменений, необходимых для проведения капитального ремонта многоквартирных домов (например, создание регионального оператора капитального ремонта многоквартирных домов и обеспечение его деятельности);

организацию процессов накопления средств на капитальный ремонт;

организацию эффективного взаимодействия всех участников системы капитального ремонта многоквартирных домов в целях обеспечения выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов (заказчиков, технических заказчиков, подрядчиков, собственников помещений, жителей домов);

непосредственно проведение работ по капитальному ремонту многоквартирных домов;

организацию процесса приемки работ по капитальному ремонту.

Таким образом, в рамках данного аналитического отчета будут рассматриваться различные аспекты, связанные с реализацией комплекса указанных

мер, обеспечивающих планомерное проведение необходимых работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в Удмуртской Республике. В отчете будут проанализированы проблемы, возникающие в ходе проведения капитального ремонта в Удмуртской Республике и предложены пути их решения.

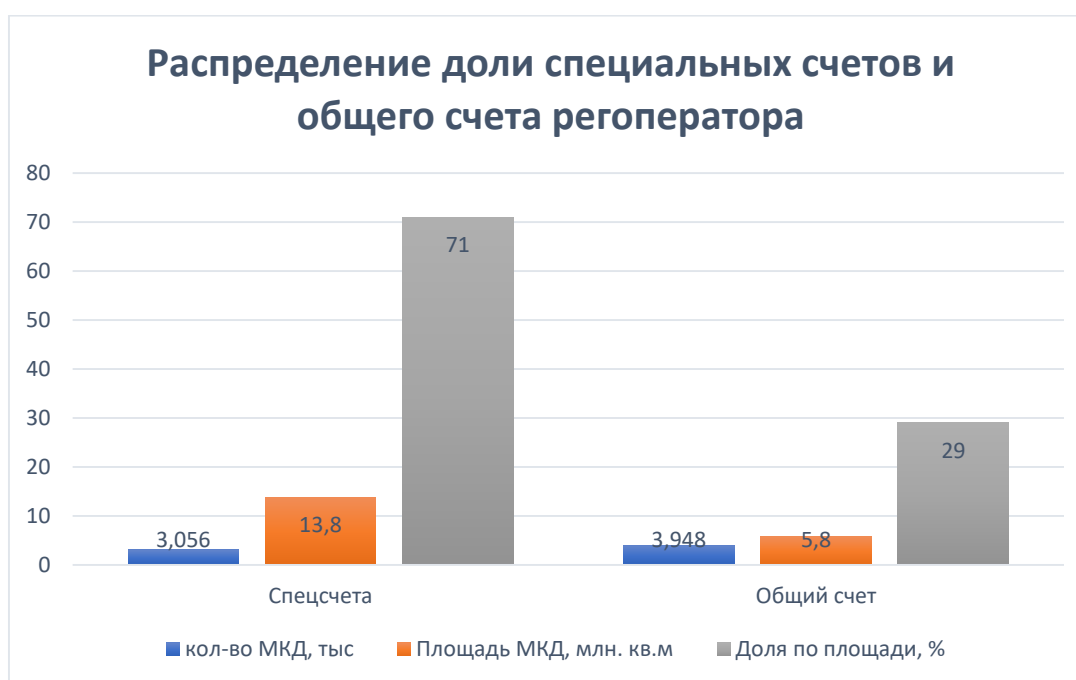
Источниками информации для анализа будут являться федеральные и региональные нормативно-правовые акты в сфере капитального ремонта, обращения и заявления жителей в центры поддержки собственников жилья при проведении капитального ремонта многоквартирных домов, которые функционировали в рамках проекта «Капитальный ремонт многоквартирных домов под контроль жилищных активистов», а также точки зрения экспертов, высказанные в ходе круглых столов, проведенных в рамках проекта.

Общая характеристика состояния системы капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах Удмуртской Республики.

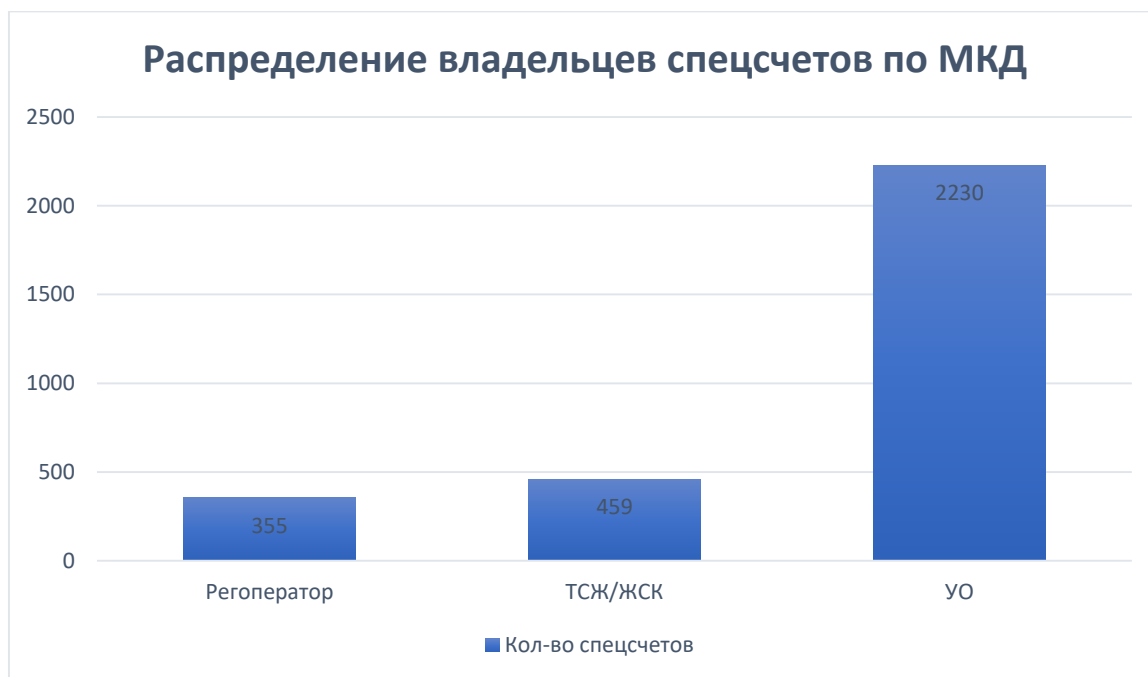
Порядок организации проведения капитального ремонта в многоквартирных домах Удмуртской Республики урегулирован Законом Удмуртской Республики от 22 октября 2013 года N 64-РЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Удмуртской Республике».

В Региональную программу капитального ремонта общего имущества включено 7 187 многоквартирных домов.

По данным Жилищной инспекции УР на общих счетах НУО «Фонд капитального ремонта в УР» фонд капитального ремонта формируют 3 948 МКД общей площадью 5,8 млн кв.м., что составляет 29% от общей площади МКД, на специальных счетах 3 056 МКД общей площадью 13,8 млн кв.м., что составляет 71% от общей площади МКД.



Распределение владельцев спецсчетов:



По состоянию на конец 3 квартала 2020 г., согласно представленных владельцами специальных счетов сведений, за период действия региональной программы на специальных счетах:

предъявлено взносов на капитальный ремонт в МКД, формирующих фонд капитального ремонта на специальных счетах - более 6 миллиардов 276 миллионов рублей, оплачено собственниками МКД более 5 миллиардов 931 миллионов рублей, выполнены работы по кап ремонту на сумму более 3 миллиардов 045 миллионов рублей.

Остаток денежных средств на специальных счетах составляет более 3 миллиардов 054 миллиона рублей. Собираемость денежных средств на специальных счетах составляет 94,5 %.

По состоянию на конец 3 квартала 2020г., согласно представленному НУО «Фонд капитального ремонта в УР» сведений, за период действия Региональной программы на общих счетах регионального оператора:

- предъявлено взносов на капитальный ремонт в МКД, формирующих фонд капитального ремонта на счетах регионального оператора - более 2 миллиардов 623 миллионов рублей, оплачено собственниками МКД более 2 миллиардов 250 миллионов рублей, выполнены работы по капитальному ремонту на сумму более 2 миллиардов 042 миллиона рублей.

Собираемость денежных средств на общем счете регионального оператора составляет 85,8%.

Количественное распределение специальных счетов по муниципальным образованиям Удмуртской Республики:

№	Муниципальное образование	Количество спец.счетов	Размер начисленных взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД, руб.
1	Алнашский район	2	1 175 542,25
2	Балезинский район	4	6 659 751,80
3	Вавожский район	2	522 411,01
4	Воткинск	302	566 046 233,36
5	Воткинский район	17	21 674 429,18
6	город Глазов	33	59 934 281,30
7	город Ижевск	1 841	4 576 243 452,35
8	город Можга	139	163 281 752,55
9	город Сарапул	365	566 216 668,35
10	Граховский район	1	389 259,63
11	Дебесский район	10	4 156 167,88
12	Завьяловский район	67	93 438 915,66
13	Игринский район	78	60 460 575,95
14	Камбарский район	33	21 508 623,21
15	Кизнерский район	1	433 448,83
16	Киясовский район	2	575 680,06
17	Малопургинский р-н	4	809 477,39
18	Можгинский район	15	5 789 836,10
19	Сарапульский район	39	47 565 165,67
20	Селгинский район	3	1 144 423,81
21	Сюмсинский район	13	5 913 111,15
22	Увинский район	46	35 341 122,86
23	Якшур-Бодьинский р-н	14	4 703 420,97
24	Ярский район	2	484 772,52

По данным жилищной инспекции Управления по надзору УР за период с 2017 г. по 3 квартал 2020 года в Удмуртской Республике сменился способ формирования фонда капитального ремонта со специального счета на счет регионального оператора в 128 домах, из них:

- со специального счета регионального оператора - 51 МКД;

- со специальных счетов УК, ТСЖ - 77 МКД.

Всего по решению общего собрания собственников помещений в МКД собственниками было принято решение о смене способа формирования фонда капитального ремонта со специального счета на счет регионального оператора с частичным расходованием денежных средств со специальных счетов в 15 МКД Удмуртской Республики.

Таким образом, система капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Удмуртской Республики характеризуется высокой долей выбранного способа формирования фондов капитального ремонта общего имущества на специальных счетах (71% от общей площади МКД, входящих в региональную программу), неравномерным распределением специальных счетов в разных муниципальных образованиях Удмуртской Республики.

Актуальные проблемы в сфере капитального ремонта многоквартирных домов в Удмуртской Республике

1. Сложность проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме. Необходимость сбора большого количества голосов «за» для принятия некоторых решений по капитальному ремонту.

В силу пункта 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ вопросы капитального ремонта решаются на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Пункт 1 статьи 46 Жилищного кодекса РФ устанавливает, что для принятия решения о проведении капитального ремонта необходимо, чтобы за такое решение проголосовали собственники, обладающие не менее $\frac{2}{3}$ голосов (квадратных метров) от общего количества голосов (квадратных метров) в многоквартирном доме.

Члены советов многоквартирных домов, на чьи плечи чаще всего ложится проведение общих собраний, указывают, что это создает неоправданные сложности в проведении капитального ремонта. Значительная часть остальных вопросов требует гораздо меньшего количества голосов «за». Так, например, за переход с общего счета регионального оператора на специальный счет требуется $50\% + 1$ голос от всех, которыми владеют собственники помещений в доме. При голосовании за выбор банка для открытия специального счета требуется, чтобы в собрании приняли участие собственники, обладающие $50\% + 1$ голос и более половины из них, одобрили банк. То есть в теории решение может быть принято $25\% + 1$ голосом.

В связи с этим, не оправдано сохранение по вопросу проведения капитального ремонта требуемого количества голосов «за» на уровне $\frac{2}{3}$ от количества всех голосов, которыми владеют собственники помещений в многоквартирном доме. Это создает неоправданные трудности в проведении капитального ремонта. Необходимо внесение изменений в ст. 46 Жилищного кодекса РФ с целью снижения требуемого количества голосов «за» по вопросам капитального ремонта с $\frac{2}{3}$ до уровня $50\% + 1$ голос.

2. Нехватка денежных средств, собираемых собственниками для проведения капитального ремонта.

Постановлением Правительства Удмуртской Республики от 20.05.2020 № 201 установлен минимальный размер взноса на капитальный ремонт, исходя из которого рассчитывается плата за данную услугу. Для домов с лифтами он составляет 8 рублей 70 копеек, а для домов без лифтов – 8,00 рублей с 1 квадратного метра площади помещения, принадлежащего собственнику.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт является компромиссом между экономически необходимым для проведения работ и социально приемлемым, то есть он устанавливается и с учетом уровня платежеспособности жителей, поэтому далеко не всегда позволяет выполнить все необходимые работы в требуемые сроки. Особенно это касается дорогостоящего ремонта, например замены лифтового оборудования или ремонта крыши. На общем собрании собственники могут установить взнос на уровне выше минимального, но пользуются такой возможностью единицы домов и далеко не всегда такая мера может помочь решить проблемы. Соответственно, нередко возникают трудности с финансированием работ, у которых наступили сроки проведения.

Чтобы провести некоторые виды работ в многоквартирном доме, например, заменить лифты или крышу, обойдясь только собственными средствами, жители должны разово заплатить большие суммы – примерно 20 000 — 30 000 рублей с каждой квартиры. На это могут пойти далеко не все собственники жилья, хотя это и касается их общего многоквартирного дома. Собрать требуемое количество голосов за на общем собрании по такому вопросу практически нереально.

Помочь в этой ситуации могли бы займы и кредиты на капитальный ремонт, но банки не заинтересованы в оказании данной услуги собственникам помещений в многоквартирных домах - процентные ставки по банковским кредитам, в принципе, достаточно высоки, а предложений для коллективного заемщика, которым могут стать жители многоэтажек, у банков пока просто нет. Как признали представители банковского сообщества, на сегодняшний день не хватает механизмов, позволяющих выдавать кредиты собственникам домов, находящихся на специальных счетах. Нужно вносить изменения, прежде всего в банковское законодательство. Банки пока не готовы выдавать кредит на цели капитального ремонта, банковское законодательство не позволяет кредитовать большое количество собственников, нет продуктов, учитывающих специфику домов, накапливающих средства на специальных счетах.

Постановлением Правительства РФ №18 от 17.01.2017 г. даже разработана отдельная мера поддержки для собственников помещений, взявших займ или кредит на цели капитального ремонта - субсидирование процентной ставки. Данный вид поддержки распространяется только на дома, выбравшие в качестве способа накопления средств на капитальный ремонт – специальный счет. Программа позволяет субсидировать процентную ставку по кредиту или займу в размере ключевой ставки ЦБ РФ. Но из-за отсутствия предложений банков массово воспользоваться данной мерой поддержки не представляется возможным.

В связи с этим требуется организация работы с банковским законодательством и банковским сообществом для привлечения заемных средств в сферу капитального ремонта.

3. Недостаточная оперативность внесения изменений в региональную программу капитального ремонта в части учета выполненных работ по капитальному ремонту

В соответствии с пунктом 8 статьи 8 Закона УР от 22 октября 2013 года № 64-РЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Удмуртской Республике» региональная программа подлежит актуализации не реже чем один раз в год.

В целях надлежащей актуализации региональной программы владельцы специальных счетов обязаны направлять в орган местного самоуправления информацию о проведенных работах по капитальному ремонту в срок не позднее 1 месяца со дня подписания актов выполненных работ (п. 12.2. статьи 8 Закона УР № 64-РЗ). В свою очередь, органы местного самоуправления передают данную информацию в Министерство строительства и жилищной политики УР для внесения изменений в региональную программу капитального ремонта (п. 12.2. статьи 8 Закона УР № 64-РЗ).

В настоящее время в значительном числе случаев информация о проведенных работах в адрес органов местного самоуправления не направляется или направляется значительно позже требуемых сроков. Это затрудняет процесс своевременной актуализации региональной программы по капитальному ремонту и, соответственно, актуализации краткосрочных планов выполнения работ, которые утверждаются на основе региональной программы. В результате могут возникать ситуации, когда наступает срок проведения тех или иных работ для конкретного дома и собственники помещений в многоквартирном доме, а также владелец специального счета на капитальный ремонт вынуждены доказывать, что те или иные работы уже проведены, создавая дополнительную работу органам местного самоуправления и иным участникам системы капитального ремонта.

В связи с этим необходимо закрепление административной ответственности владельцев специальных счетов за непредоставление, несвоевременное предоставление информации о проведенных работах по капитальному ремонту.

4. Отсутствие в перечне работ по капитальному ремонту целого ряда работ по капитальному ремонту, которые могут быть включены в перечень работ по капитальному ремонту по усмотрению региона.

В соответствии с п. 1 статьи 166 Жилищного кодекса РФ в состав работ по капитальному ремонту, которые могут быть проведены в рамках средств, собранных исходя из минимального размера взноса, утвержденного в регионе в обязательном порядке, включаются:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Данный перечень по усмотрению региональных властей может быть дополнен следующими услугами и (или) работами (п. 2 ст. 166 Жилищного кодекса РФ):

утепление фасада,

переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую крышу,

устройству выходов на кровлю,

установке автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг,

установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, газа).

и другими видами услуг и (или) работ.

Исходя из анализа обращений граждан в центры поддержки собственников жилья при проведении капитального ремонта многоквартирных домов можно сделать вывод о том, что в настоящее время в Удмуртской Республике востребовано дополнение перечня работ по капитальному ремонту, которые могут проводиться в

рамках средств, собранных исходя из минимального размера взноса, утвержденного в регионе следующими работами:

утепление фасада,

установке автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг,

установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, газа).

Необходимо включение в п. 1 статьи 7 Закона УР от 22 октября 2013 года N 64-РЗ вышеуказанных работ. Вместе с тем, следует учитывать, что для сохранения работоспособности регионального оператора при включении в перечень работ дополнительных видов потребуется пересмотр минимального взноса на капитальный ремонт в сторону увеличения. В случае, если это приведет к существенному росту платежей населения на капитальный ремонт целесообразно сделать возможным проведение вышеуказанных работ только для тех многоквартирных домов, собственники помещений которых накапливают средства на специальных счетах. В этом случае региональный оператор не будет обязан выполнять данные работы в рамках общего счета (т.н. «общего котла»), пересмотр минимального размера взноса не потребуется.

5. Отсутствие нормативно-правового акта, регламентирующего производство каждого вида работ по капитальному ремонту.

В настоящее время п. 1 статьи 166 Жилищного кодекса РФ закрепляет обязательный перечень видов работ, которые должны проводиться в рамках капитального ремонта. Региональным законодательством указанный перечень может быть дополнен иными видами работ. Вместе с тем, в Удмуртии отсутствует нормативный документ, регламентирующий производство каждого вида работ по капитальному ремонту. В результате нет четкого понимания, что, например, должно выполняться в рамках ремонта фасада дома или ремонта крыши. На практике это порождает существенную неопределенность в оценке проведенного капитального ремонта.

Например, не ясно можно ли говорить о ремонте крыши, если не менялись стропила? В каких случаях их стоит менять, а в каких можно оставить старые? Какой утеплитель для швов можно использовать при ремонте фасада и какую технологию («теплый шов», «плотный шов») следует применять в различных домах в зависимости от конструкции стен и материала из которого они изготовлены для

обеспечения надлежащей теплоизоляции и энергоэффективности дома? Подобные сведения можно найти в СНиПах, но они не являются обязательным нормативным документом для организаций, выполняющих капитальный ремонт.

В связи с этим считаем необходимым принятие в Удмуртской Республике документа, регламентирующего выполнение каждого вида работ по капитальному ремонту.

6. Действующие предельные размеры стоимости услуг и работ по капитальному ремонту в некоторых случаях не позволяют выполнить капитальный ремонт всего конструктивного элемента.

Для целей проведения капитального ремонта в Удмуртской Республике утверждены предельные размеры стоимости услуг и работ (постановление Правительства УР от 29 сентября 2014 г. N 371 «О размерах предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД»). Данными величинами обязан руководствоваться региональный оператор, выполняющий ремонтные работы в домах, которые накапливают средства на общем счете.

Раздел 1. РЕМОНТ ВНУТРИДОМОВЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ

N п/п	Виды инженерных систем	Ед. измерения	Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в руб. с НДС			
			многоквартирные дома до 3 этажей (включительно) без технических подвалов	многоквартирные дома до 5 этажей (включительно)	многоквартирные дома свыше 5 этажей до 9 этажей (включительно)	многоквартирные дома свыше 9 этажей
1	2	3	4	5	6	7
1.1	Электроснабжение <*>	кв. м общей площади здания (дома)	239,86	239,86	163,75	181,28
1.2	Теплоснабжение (без учета стоимости замены стояков и отопительных приборов по квартирам) <*>	кв. м общей площади здания (дома)	503,44	361,7	213,31	213,31

Выдержка из постановления Правительства УР от 29 сентября 2014 г. N 371 «О размерах предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД».

Как видно из таблицы предельная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту системы теплоснабжения предусмотрена без учета

стоимости замены стояков и отопительных приборов по квартирам. Вместе с тем, как показывает анализ обращений граждан в центры поддержки собственников жилья при проведении капитального ремонта многоквартирных домов замена указанных элементов необходима.

Далеко не в каждом доме собственники в состоянии самостоятельно принять на общем собрании решение о ремонте данной части системы теплоснабжения и о финансировании данных работ за счет дополнительных взносов. Изношенность стояков и отопительных приборов может приводить к аварийным ситуациям, характеризующимся протечками и повреждением отделки квартир, в том числе и нижерасположенных, а также находящегося в них имущества.

Вместе с тем, необходимо учитывать, что установление более высоких величин предельной стоимости услуг и работ, обусловленное увеличением объемов ремонта, повлечет за собой необходимость повышения минимального размера взноса на капитальный ремонт. Для уменьшения данной тенденции необходим пересмотр механизма формирования предельной стоимости услуг и работ, детализация стоимости по основным типам многоквартирных домов, наиболее часто встречающимся в регионе. Прежний подход к определению предельной стоимости может быть сохранен для малораспространенных домов и домов, выполненных по индивидуальным проектам.

7. Недостаточная активность собственников жилья в ходе проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

На сегодняшний день в соответствии со статьей 44 Жилищного кодекса РФ основным инструментом принятия решений по капитальному ремонту в многоквартирном доме является общее собрание собственников. На практике значительная часть многоквартирных домов представляет собой достаточно большие здания с десятками и даже сотнями квартир и еще большим количеством собственников. В этих условиях проводить традиционные общие собрания даже в заочной форме очень сложно. Не у каждого жилищного актива хватает сил и терпения бегать за собственниками сначала с бюллетенями, а затем с требованиями вернуть их в заполненном виде. Поэтому важно популяризировать новые форматы участия в управлении многоквартирным домом посредством сети интернет.

Так, на сегодняшний день всем желающим доступно проведение общих собраний собственников помещений с использованием системы ГИС ЖКХ (<https://dom.gosuslugi.ru/>). Преимущества такого формата очевидны:

- не нужно распечатывать кучу бюллетеней для голосования и самому подсчитывать голоса по вопросам повестки дня – система все делает автоматически;

- каждый собственник квартиры может проголосовать в любое удобное для него время прямо из дома;
- в случае если есть собственники, которые не могут проголосовать в электронной форме, можно собрать их голоса «по-старинке», раздав им письменные бюллетени, а потом загрузить их в систему. В этом случае подсчет голосов будет произведен автоматически, а протокол также сформирует система.
- данный способ позволяет четко установить лицо ответственное за проведение общего собрания и исключает возможность подделки подписи собственника в решении или голосование от его имени посторонним лицом. Это достигается тем, что заполнить форму решения в системе может только собственник помещения, зарегистрированный в ней, так как только он знает пароль от своей учетной записи. Подделка решения оформленного в письменной форме также исключается, поскольку администратор собрания как ответственное лицо, просто не примет заполненный бюллетень ни от кого кроме собственника, который его подписал или его представителя по доверенности.

С принятием в мае 2020 года Федерального закона № 156-ФЗ для проведения собрания в электронной форме с использованием системы ГИС ЖКХ отменяется необходимость проведения предварительного бумажного собрания по выбору электронной формы и системы. Любой собственник помещения в доме, имеющий личный кабинет в системе ГИС ЖКХ, может инициировать собрание в любое удобное время.

Уже на сегодняшний день очевидно, что за электронным голосованием будущее, поэтому необходимо способствовать популяризации цифровых электронных систем для проведения собраний.

8. Низкие ставки по специальным депозитам на капитальный ремонт.

В случае если собственники помещений в многоквартирном доме накапливают денежные средства на специальном счете и им долгое время не потребуется финансировать какие-либо работы, они могут разместить их на специальном депозите. В соответствии с п. 1 статьи 175.1. Жилищного кодекса РФ Владелец специального счета на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме размещает временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации, соответствующей требованиям, установленным пунктом 2 статьи 176 настоящего Кодекса, на основании договора специального депозита, который заключается в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и с особенностями, установленными настоящим Кодексом.

Целью размещения денежных средств на специальном депозите является получение более высокого дохода в виде процентной ставки на остаток средств по сравнению со специальным счетом. К сожалению, на сегодняшний день процентные ставки банков по специальным депозитам не дотягивают даже до уровня ставок по вкладам физических лиц и составляют 2-3% годовых.

Необходимо проведение работы с банковским сообществом с целью повышения уровня процентных ставок по специальным депозитам на капитальный ремонт.

9. Отсутствие на территории региона единого программного комплекса для учета фондов капитального ремонта.

В соответствии с пунктом 3 статьи 170 Жилищного кодекса РФ способ формирования фонда капитального ремонта МКД выбирают собственники помещений в доме на общем собрании. Они могут перечислять взносы региональному оператору или открыть для этого специальный счёт. Согласно части 2 статьи 175 Жилищного кодекса РФ владельцем специального счёта для формирования фонда капремонта может являться управляющая домом организация, товарищество собственников жилья (недвижимости) или жилищный кооператив. Владелец выставляет счета на оплату взносов, работает с должниками и отчитывается перед органом государственного контроля.

Контроль за формированием фондов капремонта как на общем счёте регионального оператора, так и на специальных счетах проводит орган государственного жилищного надзора (ГЖН) (статья 172 Жилищного кодекса РФ). Владелец специального счёта обязан представлять в орган ГЖН сведения о размере

средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт, израсходованных на капитальный ремонт со специального счёта, оставшихся на специальном счёте на дату отчёта, а также сведения о заключении договора займа и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта с приложением заверенных копий таких договоров (пункт 3 статьи 172 Жилищного кодекса РФ).

Такая практика создает излишнюю нагрузку на орган государственного жилищного надзора в виде необходимости обобщать полученную от владельцев специальных счетов информацию и формировать на ее основе единый реестр данных сведений. В некоторых случаях информация предоставляется не вовремя. Все это затрудняет работу ГЖН по мониторингу накопления и расходования денежных средств на специальных счетах. Между тем, качественное выполнение данного мониторинга преследует определенную цель.

Так, если в ходе мониторинга будет установлено, что по конкретному специальному счету собираемость средств составляет менее чем 50 %, государственная жилищная инспекция направляет владельцу специального счета предупреждение с требованием погасить образовавшийся долг в срок не позднее чем через 5 месяцев с момента получения уведомления. Владелец специального счета в течение 5 дней обязан уведомить собственников помещений в таком доме о необходимости погашения существующей задолженности. Если за 2 месяца до истечения срока погашения задолженности требуемая сумма не набрана, владелец специального счета предлагает собственникам провести общее собрание и поставить на голосование вопрос о порядке и источниках погашения существующей задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт. Если и в этом случае не удастся решить данную проблему, Государственная жилищная инспекция принимает решение о переводе такого дома в общий счет регионального оператора.

Данные меры направлены на сохранение финансовой устойчивости общего счета регионального оператора. Дома, в которых на специальном счете собирается менее 50% от начисленных сумм гарантировано рано или поздно не смогут выполнить какие-то работы в требуемые сроки, поэтому в любом случае попадут в общий счет регионального оператора. Но к этому моменту возникнет ситуация, когда денег на доме нет, но региональный оператор обязан выполнить работы в связи с наступлением сроков. Это негативно отразится на стабильности общего счета, поэтому в целях недопущения таких ситуаций и существует возможность заранее отправлять дома с низкой собираемостью взносов на специальном счете в общий счет регионального оператора. После этого, платежной дисциплиной в таком доме будет заниматься непосредственно он.

В связи с этим, в целях упрощения мониторинга специальных счетов, выполнения контрольных функций органами ГЖН, необходимо внедрение в Удмуртской Республике единых программных комплексов для учета фондов капитального ремонта и возложения обязанности на владельцев специальных счетов по размещению сведений в указанном комплексе. Указанные комплексы должны содержать не только информацию о начисленных, собранных и потраченных платежах за капитальный ремонт, но и о выполненных работах и израсходованных на их финансирование денежных средствах со специального счета. Программные комплексы должны позволять автоматически формировать отчет по указанным выше показателям за любой заданный период.

10. Недостаточный банковский контроль за расходованием денежных средств со специальных счетов, предназначенных для финансирования капитального ремонта.

В рамках проведенных круглых столов Жилищной инспекцией Главного управления по государственному надзору УР обозначено, что периодически выявляются факты нецелевого расходования денежных средств со специальных счетов на капитальный ремонт. По выявленным фактам выдаются предписания.

Перечень операций, которые могут выполняться с денежными средствами на специальном счете закреплены в статье 177 Жилищного кодекса РФ. Все они связаны с накоплением средств и выполнением работ по капитальному ремонту многоквартирных домов. Перечень работ по капитальному ремонту определен статьей 166 Жилищного кодекса РФ и Законом УР от 22 октября 2013 года N 64-РЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Удмуртской Республике».

Несмотря на четкий перечень допустимых операций с денежными средствами на специальных счетах периодически выявляются случаи ремонта за счет средств со специальных счетов ступеней входной группы, укладки плитки, установки дополнительных ступеней, облицовки плиткой торцов входной группы, установки коллективных приборов учета без комплексной замены системы горячего, холодного водоснабжения и теплоснабжения. Кроме того, выявляются случаи списания денежных средств по специального счета в размере большем, чем определено актом выполненных работ по капитальному ремонту, подписанному председателем совета МКД.

В соответствии с пунктом 3 статьи 177 Жилищного кодекса РФ банк в порядке, установленном настоящей статьей, банковскими правилами и договором специального счета, обязан обеспечивать соответствие осуществляемых операций по специальному счету требованиям настоящего Кодекса. Для совершения операций

по специальному счету в банк предоставляются необходимые документы, позволяющие проверить целевой характер расходования денежных средств (пункты 4-5 статьи 177 Жилищного кодекса РФ)

Таким образом, наличие случаев нецелевого расходования денежных средств со специальных счетов являются следствием недостаточного контроля со стороны банков. Необходима организация работы с банковским сообществом с целью формирования единых рекомендаций по ведению данной работы.

11. Необходимость расширения практики применения мер поддержки энергоэффективного капитального ремонта.

Механизм поддержки капитального ремонта многоквартирных домов определен Постановлением Правительства РФ №18 от 17.01.2017 г. в редакции Постановления Правительства РФ №114 от 11.02.2019 г.

Воспользоваться мерой поддержки энергоэффективного капитального ремонта могут как дома находящиеся в «общем котле» регионального оператора, так и дома, выбравшие в качестве способа накопления средств на капитальный ремонт «специальный счет». Для получения поддержки необходимо выполнить ряд условий:

- выполнить в ходе капремонта работы по энергосбережению из установленного Фондом по согласованию с Минстроем России перечня (<http://fondgkh.ru/wp-content/uploads/2017/02/perechen.pdf>). С перечнем можно также ознакомиться в Приказе Минстроя России от 15.02.2017 г. № 98/ПР;

- выполняемые энергоэффективные работы должны приводить к уменьшению расходов на оплату коммунальных ресурсов не менее чем на 10 % по каждому многоквартирному дому.

- дом должен быть оснащен общедомовыми приборами учета коммунальных ресурсов (тепловой и электрической энергии), расчет потребленных ресурсов осуществляется на основании показаний счетчиков непрерывно в течении 12 месяцев, взятых за трехлетний период до даты подачи заявки на предоставление финансовой поддержки.

Для расширения практики применения мер поддержки проведения энергоэффективного капитального ремонта необходимо уменьшение величины требуемой экономии при которой предоставляется поддержка до 5%.



**ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ УСЛУГ ЖКХ
«ОБЪЕДИНЕНИЕ СОВЕТОВ ДОМОВ УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКИ»**

**ОСУЩЕСТВЛЯЕТ БЕСПЛАТНЫЕ КОНСУЛЬТАЦИИ
ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ**

ОБЩЕСТВЕННАЯ ПРИЕМНАЯ РАСПОЛОЖЕНА ПО АДРЕСУ:

Г. ИЖЕВСК, УЛ. ТЕЛЬМАНА, Д. 16

ТЕЛ. (3412) 56-36-09

САЙТ: DOM-UDM.RU



ЭЛ. ПОЧТА: SOVET@DOM-UDM.RU



vk.com/domudm



facebook.com/osd.udm.ru/

Тираж 50 экз.