

ЖИВОЙ РАЗГОВОР

«Отрасль капитального ремонта с каждым днем становится все более прозрачной, доступной и понятной людям»

Интервью с Анной Ивановой Мамоновой — исполнительным директором Ассоциации региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов (АРОКР).



1. Программе капитального ремонта многоквартирных домов исполнилось уже 5 лет. Каковы основные результаты ее реализации?

Прежде всего хочу отметить, что в сжатые сроки удалось выстроить грамотную системную работу по всей стране. Были созданы центры компетенции в лице региональных операторов капитального ремонта, определен особый порядок отбора подрядных организаций, сформировано профессиональное сообщество со своими профессиональными стандартами.

Сегодня общее количество домов, включенных в региональные программы, составляет **737000**. Капремонт по отдельным видам работ проведен в **139 тыс. домов** — жители каждого **5-го дома** на практике ощутили работу новой системы капитального ремонта. Темпы работ **за 5 лет** увеличились почти **в 6 раз**, а собираемость взносов по стране достигла **95%**.

В 2016 году региональные операторы объединились на базе Ассоциации региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов.

На площадке Ассоциации регоператоры в оперативном режиме делятся опытом, практикой

работы. Обмен информацией позволяет оптимизировать рабочие процессы на местах и выводить лучшие практики и инициативы на федеральный уровень для внедрения в законодательство.

Буквально за последние три месяца Президентом России были подписаны два важных федеральных закона, направленных на борьбу с бюрократической волокитой. Жильцы многоквартирных домов больше не обязаны сами доказывать отсутствие задолженности по коммунальным услугам и оплате взноса на капитальный ремонт в целях получения компенсации, а одиноко проживающим неработающим гражданам с 70 лет положена компенсация взноса на капремонт.

Важным достижением стало принятие первого профессионального стандарта для специалистов отрасли. В рамках этого направления сейчас ведется активная работа и в скором времени начнет работать система независимой оценки квалификации кадров.

Отрасль капитального ремонта с каждым днем становится все более прозрачной, доступной и понятной людям.

Период становления системы уже прошел и наша главная задача — закрепить полученный результат и обеспечить качество проводимого ремонта, причем с акцентом на внедрение новых технологий, учитывающих жизненный цикл зданий и дальнейшие эксплуатационные расходы на содержание дома.

2. Какие изменения законодательства необходимы для эффективного функционирования системы капитального ремонта многоквартирных домов в дальнейшем?

Если говорить о более масштабных изменениях, то в планах Ассоциации — законодательное оформление правил проведения капитального ремонта многоквартирных домов. На сегодняшний день нет единого порядка формирования региональных про-

грамм, каждый субъект формирует его по-своему. Кроме того, в Жилищном кодексе закреплены три группы участников системы капитального ремонта: собственники, региональный оператор и государство. Остальные участники процесса (муниципалитеты, управляющие организации, ресурсоснабжающие организации, телекоммуникационные и иные компании), фактически задействованы, но их права и обязанности не регламентированы в процессе.

Среди точечных инициатив, которые планируем доработать и внедрить в жизнь в ближайшей перспективе, можно отметить следующие:

— **освобождение регионального оператора от уплаты налога на прибыль с доходов в виде процентов на средства, уплаченные собственниками.** В настоящее время проценты, получаемые от размещения взносов собственников, также являются целевыми и включены в фонд капитального ремонта. Тем не менее, проценты облагаются налогом на прибыль. Отсюда и вытекает противоречие — деньги целевые и могут быть потрачены только на капитальный ремонт, но региональный оператор вынужден оплачивать налог на прибыль из сметы, финансируемой регионом.

— **увеличение или освобождение от срока исковой давности по делам, связанным с взысканием задолженности за капитальный ремонт.** Действующее законодательство предусматривает перевод МКД со специального счета на счёт регионального оператора, в случае, если размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет менее чем 50% от размера начисленных взносов на капитальный ремонт. Региональный оператор, получив такой многоквартирный дом, должен будет организовать работу по взысканию задолженности. Вместе с тем, по действующему законодательству до 49% от взносов по многоквартирному дому может быть потеряно по причине истечения срока исковой давности. С учётом того, что во многих регионах программы капитального ремонта реализуются более трех лет, начиная с 2018 года потери при переходе домов со специальных счетов могут составлять ежегодно до 4 млрд. рублей!

В связи с этим, срок исковой давности и возникающие с ним потери средств будут дополнительным фактором, ухудшающим финансовую сбалансированность региональных систем.

— **предоставление региональным операторам сведений из ЕГРН и ГУ МВД.** Отсутствие или несвоевременное получение персональных данных приводит к ненадлежащему исполнению

полнению обязанностей по взысканию задолженностей по взносам на капитальный ремонт, предусмотренных Жилищным кодексом, а также является основанием для возврата заявлений о вынесении судебного приказа о взыскании задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Вместе с тем региональный оператор не включен в перечень лиц, которым информация из ЕГРН предоставляется на безвозмездной основе, а ГУ МВД отказываются от предоставления информации региональному оператору ввиду отсутствия такой обязанности на законодательном уровне.

3. Скептики уверяют, что минимальные размеры взноса на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах в регионах устанавливаются исходя не из общей потребности в средствах на финансирование услуг и работ по капитальному ремонту, а из возможностей населения по их оплате, в связи с чем экономическая основа системы капитального ремонта напоминает финансовую пирамиду. Что бы Вы могли им возразить?

Во-первых, создание и функционирование так называемых «финансовых пирамид» запрещено в нашей стране и регламентируется Кодексом об административных правонарушениях. Тогда как обязательность уплаты взносов собственниками в фонд капитального ремонта определена Жилищным кодексом.

Во-вторых, региональный оператор не может быть ликвидирован или стать банкротом. Статья 178 ЖК РФ гласит: «Региональный оператор не может быть признан несостоятельным (банкротом). Субъект Российской Федерации, как учредитель регионального оператора, не вправе принять решение о его ликвидации».

Что касается разброса минимальных взносов по субъектам, то Минстрой России разработал методические указания для определения минимального размера взноса на капремонт (приказ № 454 от 27 июня 2016 г.), согласно которому регионам рекомендуется рассчитывать размер взноса основываясь на следующих принципах:

- *учитывать общую потребность в средствах финансирования капремонта;*
- *делать минимальный размер взноса доступным для собственников помещений;*
- *устанавливать такой размер взноса, чтобы финансовых средств хватало для обеспечения региональной программы капитального ремонта.*

Тем не менее, не все субъекты выполнили рекомендации Минстроя России и установили размеры взноса, достаточные для финансирования региональных программ.

Сложившийся дисбаланс сейчас является главным фокусом внимания министерства, поэтому был разработан модельный план мероприятий для повышения финансовой устойчивости, на основании которого до июня 2019 года субъекты разработают свои комплексные планы.

4. В 2018 году приказом Минтруда России от 17.04.2018 № 250н утвержден профессиональный стандарт «Специалист по организации капитального ремонта многоквартирного дома». Какую роль может сыграть независимая оценка квалификации (НОК) в решении проблемы кадрового обеспечения региональных систем капитального ремонта?

Утверждение профессионального стандарта говорит о признании отрасли специфики нашей сферы, уникальности навыков специалистов, работающих в системе капремонта.

Буквально в ближайшие полгода начнет работать система независимой оценки квалификации кадров в капитальном ремонте. Подготовка, обучение и оценка квалификации кадров — это один из важнейших приоритетов в теме развития капитального ремонта на сегодняшний день.

Формирование квалифицированных профессиональных кадров в сфере капремонта позволит обеспечить эту сферу специалистами, обладающими особыми компетенциями для организации и проведения качественных капремонтов многоквартирных домов.

За пять лет работы системы сложилось определенное представление о ее специфике, которое положено в основу профстандартов, квалификаций. Соответственно теперь профессиональные стандарты позволяют сформировать заказы на обучение специалистов, чтобы тиражировать сложившийся опыт.

5. В настоящее время крайне актуальными становятся вопросы цифровизации городского хозяйства, активного применения системы «Умный город». Каким образом это может отразиться на развитии систем капитального ремонта?

Большинство вопросов цифровизации городского хозяйства так или иначе перекликается с темой капитального ремонта, поэтому капремонт — это первичный объект, над которым «Умный город» должен работать.

На сегодняшний день все региональные операторы в разной степени автоматизировали рабочие процессы. Ассоциация активно работает над аккумуляцией массива информации региональных операторов и принятия лучших практик на федеральном уровне. Оперативный анализ данных позволит принимать системные решения для регулирования финансовой устойчивости региональных систем капитального ремонта.

В том числе ведется работа по автоматизации процессов проектирования, смет, формирования единого массива типовых проектов, прошедших экспертизу и проверку достоверности сметной стоимости, которые могут быть проектами повторного применения по аналогичным сериям домов. Например, в Оренбургской области запустили электронную систему контроля и учета хода подготовки проектно-сметной документации. Она позволяет вести библиотеку разработанных проектов, а также в онлайн-режиме отслеживать этапы подготовки документации.

Также необходимо прийти к единой технической политике в сфере капремонта. Утверждение унитарных стандартов позволит определить новые подходы к организации выполнения работ и установить единые требования к их результатам. АРОКР работает над разработкой трех государственных стандартов, которые определяют требования к материалам, к проектированию при капитальном ремонте и выполнению строительно-монтажных работ.

Вдобавок «умный» город невозможен без «умных» технологий. В регионах уже сейчас активно применяют новые разработки. Например, в Московской, Калужской, Белгородской, Томской областях, Республике Якутия и на Сахалине уже опробована инновационная фасадная теплозащитная система отечественного производства. 95% системы готовится в заводских условиях, что позволяет значительно повысить скорость монтажа, а также не требует от строителей проведения подготовительных работ по выравниванию стен.

В том числе, элементы «умного города» при капитальном ремонте будут реализованы и в самих многоквартирных домах. Это вопросы счетчиков, дистанционного считывания приборов учета, вопросы энергоэффективности и снижения потребления энергоресурсов, которые учитываются и регулируются на едином пульте управления многоквартирного дома и города в целом.

Инновации перестают носить точечный характер, но для повышения качества работ необходимо провести работу по стандартизации процессов.