

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

АНАЛИЗ

Капремонт предупреждает

Пермский край оказался в аутсайдерах среди регионов Приволжского и Уральского федеральных округов по собираемости платежей

Максим Артамонов

Пермский фонд содействия ТСЖ подготовил сравнительный анализ эффективности реализации систем капитального ремонта в семи регионах Приволжского и Уральского федеральных округов.

Авторы исследования ориентировались на тематику становления таких систем в городах — региональных столицах: Екатеринбург, Ижевске, Казани, Перми, Уфе, Самаре, Челябинске. В ряде случаев была использована региональная статистика. Одним из ключевых моментов исследования стал уровень собираемость ежемесячных взносов в фонды капремонта, поэтому особый упор был сделан на изучение факторов, влияющих на уровень собираемости.

В составе выбранных семи региональных центров чётко выделяются лидеры — Казань, Уфа, Екатеринбург. В аутсайдерах — Пермский край и Челябинская область.

В своём исследовании авторы опирались на официальные данные, а также нормативные и информационные материалы: региональные программы, краткосрочные планы капитального ремонта, реестры специальных счетов и инструктивные документы.

«Фактическая реализация новой системы капремонта началась только в 2015 году, и то при сохранении фактической схемы 185-ФЗ, что является политически понятным решением. Речь идёт о становлении системы, институциональном и административном строительстве. Некоторую динамику мы можем увидеть только в отношении Татарстана и Башкортостана, там капремонты в привязке к региональным программам начались с 2014 года», — поясняют эксперты.

По мнению авторов исследования, важнейшее влияние на развитие систем капремонта в регионах оказывает административный ресурс. В связи с этим выделяется три типа административного управления применительно к сфере капитального ремонта: авторитарная — Татарстан (полная подчинённость региональных и муниципальных элит при

минимальном участии собственников в принятии решений); жёстко административная — Удмуртская Республика, Республика Башкортостан (согласованность региональных и муниципальных элит как между собой, так и внутри себя, большее участие собственников в принятии решений); административно-либеральная различной степени «либеральности» — Свердловская область, Пермский край, Самарская область, Челябинская область. Наиболее успешные системы — Свердловская и Самарская области — характеризуются большим весом администрирования и относительной согласованностью элит.

В связи с повышением стоимости коммунальных и жилищных услуг регионы с тревогой ожидают падения уровня собираемости. Однако эксперты полагают, что это мало относится к Перми, поскольку она и так находится на низком старте, и считают, что следует, наоборот, ожидать повышения уровня собираемости — хотя бы до уровня Челябинска. Во многом это станет возможным благодаря усилиям региона. В настоящее время уровень собираемости в Перми повысился по сравнению со временем, когда проводилось исследование, и составляет 18%.

Как полагают эксперты, причина лидерства Казани в том, что в Татарстане многое зависит от характера системы управления регионом в целом и в сфере капитального ремонта в частности. Кроме того, такая система, во многом авторская, включена в стратегию развития республики с 2008 года, а с 2008 по 2013 год в Казани произведён капитальный ремонт 1552 многоквартирных домов — почти треть жилищного фонда. Помимо этого, в республике сохраняется жёсткий контроль на всех этапах в отношении УК и ТСЖ, проектировщиков, подрядчиков, вплоть до прямых государственных заданий.

В то же время исследователи признают, что опыт Татарстана неприменим для большей части России. К тому же в неформальных источниках (форумы, социальные сети) картина не такая благостная, особенно в муниципалитетах за пределами Казани.

Отставание Перми, на взгляд авторов исследования, заключается в поверхностном применении процедур 223-ФЗ региональным оператором при выборе банка и оператора доставки счетов. Кроме того, в отличие от многих других регионов, в Прикамье наблюдается «элементарный кадровый дефицит и излишний «либерализм» во многих вопросах».

«Налицо безответственная позиция, вплоть до призывов о полном отказе от уплаты взносов на капремонт, не только со стороны ряда общественных структур, никак не обходящихся без красных флагов, но и некоторой части депутатского корпуса. Именно это можно назвать несогласованностью элит», — отмечается в исследовании.

В Перми в последние годы сформировалась своеобразная «культура неплатежей», связанная не столько с непониманием населением необходимости платежей или недостатком информации (два популярных мифа), сколько с турбулентностью в сфере управления МКД, усугублённой лицензированием. Эти факторы негативно влияют как на становление системы капитального ремонта, так и на состояние сферы ЖКХ в целом.

По итогам исследования авторы заключают, что об успешном развитии системы можно говорить только в отношении Татарстана, реализующего подобные программы самостоятельно с 2008 года.

Среди системообразующих факторов названы региональное и муниципальное нормотворчество, создание и начало деятельности институтов — региональных операторов, информационных систем удалённого доступа, — а также разработка и создание механизмов, влияющих на эффективность организации и проведения капитального ремонта — выбор способа формирования фондов капи-

тального ремонта, краткосрочных планов реализации региональных программ, обеспечение собираемости ежемесячных взносов в фонды капремонта.

Решение проблемы собираемости ежемесячных взносов, на взгляд экспертов, зависит от системы управления в сфере капремонта. Решающими факторами для населения при оплате ежемесячных взносов являются: 1) удобство уплаты; 2) эффективность системы доставки счетов; 3) проведение собственно капитальных ремонтов («заметность» для жителей).

Существенно различается эффективность деятельности региональных операторов, в основном обеспечивающих собираемость ежемесячных взносов, отвечающих за взаимодействие с банками — хранителями «общего котла» и работоспособную систему доставки счетов. «В Пермском крае на данный момент, возможно, самая худшая система доставки счетов», — полагают эксперты.

Наиболее эффективным механизмом, обеспечивающим собираемость, является включение взносов в единые квитанции на оплату коммунальных и (или) жилищных услуг. Такой механизм на 100% использует Татарстан, причём без всяких агентских платежей, и достаточно широко — Удмуртия, Самара.

В качестве рекомендаций эксперты Фонда содействия ТСЖ советуют краевым властям повысить эффективность деятельности регионального оператора. В частности, наладить реализацию механизма уплаты ежемесячных взносов на капремонт посредством включения их в единые квитанции, стимулировать УК и ТСЖ, формирующие фонды капремонта на счёте регионального оператора, посредством агентских вознаграждений, предусмотренных в договорах с ними. Кроме того, необходимо решить проблему доставки отдельных квитанций, привлечь к этому местные расчётные центры, Почту России, других возможных местных операторов, обеспечить контроль доставки, доступность контактов со специалистами фонда (call-центр).

Количество многоквартирных домов (МКД) в региональных программах, по данным сайта «Реформа ЖКХ» на 9 июля 2015 года			
№	Территория	По региону в целом	По региональным столицам
1	Екатеринбург	29 038	7280
2	Ижевск	7505	2875
3	Казань	15 454	5201
4	Пермь	15 744	5515
5	Самара	18 632	8851
6	Уфа	16 991	5192
7	Челябинск	20 036	5763

Собираемость ежемесячных взносов на капитальный ремонт (по регионам в целом, по данным сайта «Реформа ЖКХ» на 9 июля 2015 года, в процентах от начисленных сумм)			
№	Территория	2015	Система оплаты
1	Свердловская область	74,94	Банки, Почта России, РКЦ через единые или отдельные квитанции
2	Удмуртская Республика	50,99	
3	Республика Татарстан	95,74	
4	Пермский край	9,97	
5	Самарская область	52,59	
6	Республика Башкортостан	71,42	
7	Челябинская область	20,85	