



– Анна Ивановна, в рамках мероприятия «ЖКХ в условиях пандемии – вызовы и решения» вы заострили внимание на замене лифтов в МКД как на наиболее значимой и масштабной задаче. Объемы этих работ велики, средств собственников на их проведение недостаточно. Требуется господдержка. Какой она должна быть?

– Действительно, согласно Техническому регламенту Таможенного союза ТР ТС 011/2011 «Безопасность лифтов» до 2025 года необходимо заменить большое количество лифтов в стране. По данным регионов, в многоквартирных домах требуется замена 144 тыс. лифтов общей стоимостью 300 млрд рублей. Почти половины необходимой суммы не хватает. Система капитального ремонта за счет взносов граждан самостоятельно с этой задачей не справится.

Поскольку мероприятия, связанные с заменой лифтов – вопрос безопасности граждан, то сегодня рассматриваются различные механизмы. Все они направлены на реализацию главной цели – ускорение темпов замены за счет привлечения дополнительных источников финансирования. Это любые доступные финансовые инструменты, такие как механизмы рассрочки, факторинга, субсидии на выполнение работ, которые могут быть использованы сегодня в счет будущих поступающих взносов на капитальный ремонт. Некоторые из этих механизмов используются регионами уже сейчас.

Со своей стороны АРОКР активно взаимодействует с Минстроем России, лифтовым сообществом и региональными операторами капитального ремонта многоквартирных домов с целью информирования о возможном применении финансовых инструментов для ускорения

## ДЛЯ ПОДЪЕМА НУЖНА ГОСПОДДЕРЖКА

В июне 2020 года в Минстрое России прошла череда мероприятий, посвященных сегодняшнему состоянию и перспективному развитию отечественной лифтовой отрасли. В мероприятиях приняла участие исполнительный директор Ассоциации региональных операторов капитального ремонта (АРОКР) Анна Мамонова. Поскольку при проведении капитального ремонта в многоквартирных домах не последнее место занимает замена лифтов, отработавших назначенный срок службы, мы обратились к Анне Ивановне с просьбой прокомментировать сложившуюся на лифтовом рынке ситуацию.

процесса замены лифтов. Например, с момента запуска ускоренной программы замены лифтов механизм рассрочки платежей использовали 28 регператоров, что позволило заменить на 27% лифтов больше от общей суммы замены всех лифтов за 2017-2019 г.г.

Замена лифтов – это лишь один из пунктов перечня услуг, работ по капитальному ремонту, а объем работ на выполнение других конструктивов также достаточно большой. Поэтому доля денежных средств, которая направляется на лифты, не может быть резко повышена, и для увеличения объема замены лифтов требуются более долгосрочные инструменты для привлечения инвестиций.

В этом году был сформирован пилотный вариант увеличения рассрочки до пяти лет, но даже этого периода для многих субъектов будет недостаточно. Перед отраслью стоит важнейшая задача, которая требует дополнительных путей решения и по данному вопросу ведется активная работа.

– На ваш взгляд, если региональные фонды капремонта в России обяжут закупать лифты для замены отработавших назначенный срок у заводов-производителей, повысит ли это качество процесса замены лифтов в МКД в интересах собственников жилья? Даст ли гарантии профессионального монтажа подъемного оборудования? Есть ли и другой способ удовлетворить потребности всех заинтересованных сторон, не ущемляя ничьих интересов?

– Система капитального ремонта создана в интересах граждан. Именно собственники являются непосредственными заказчиками, и только их законные интересы должны быть учтены и защищены.

Ежемесячные взносы собственников помещений в МКД фор-

мируют фонд капремонта дома, средства которого расходуются исключительно на ремонт принадлежащего им имущества. Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации, лифт является одним из шести конструктивов здания, подлежащих капитальному ремонту. Из 725 тысяч многоквартирных домов, включенных в региональные программы капитального ремонта, всего 17% домов имеют лифты. И даже в этих домах замена лифтов – лишь один из шести видов работ, поэтому изменение сложившейся и хорошо зарекомендовавшей себя системы закупок представляется нецелесообразным.

Введение прямых закупок лифтов у заводов-производителей не повлияет на улучшение качества процесса замены лифтов, так как в приемке работ участвуют представители технического заказчика, строительного контроля, собственников, Ростехнадзора. Кроме того, собранные Минстроем России аналитические данные по исполнению договоров в части замены лифтов показали, что качество исполнения договоров непосредственно заводами-производителями, в сравнении с профильными подрядными организациями, ниже. В частности, монтажные организации допускают в три раза меньше просрочек по исполнению работ, при том, что цена лифтов у заводов-изготовителей и подрядных организаций практически идентична.

Проведение капитального ремонта в регионах является серьезным подспорьем для развития малого и среднего бизнеса, обеспечивает население новыми рабочими местами, увеличивает объем налоговых поступлений в региональный бюджет. Ряд субъектов сегодня создают небольшие производственные комплексы, которые также являются источ-

ником пополнения бюджета, а в случае с лифтами решают вопрос массовой замены по комфортной цене.

Развитие производства строительных материалов и оборудования, в том числе лифтового, не может стимулироваться за счет средств граждан, которые каждый месяц платят взносы на капитальный ремонт своих МКД. Это противоречит принципам формирования системы капремонта, заложенным в Жилищном кодексе Российской Федерации. Изменение существующего порядка закупок лифтового оборудования в рамках капремонта потребует кардинального пересмотра всей существующей системы капремонта.

*– Созданная по инициативе регператоров капитального ремонта МКД Ассоциация осуществляет свою деятельность по защите законных прав всех региональных членов АРОКР. А лифтовому комплексу оказывается соответствующая поддержка?*

– За период с 2017 по 2019 год, в рамках реализации региональных программ капитального ремонта, в среднем производилась замена и модернизация около 13 тыс. лифтов ежегодно. АРОКР плотно сотрудничает с Комиссией по вопросам лифтового хозяйства Общественного совета при Минстрое России и с самого начала поддерживала популяризацию истории с установкой лифтов в рассрочку. Это доступный механизм, действующий в рамках правового поля и позволяющий увеличить объемы замены лифтов в регионе.

Отмечу, что на старте запуска программ рассрочки и факторинг был реализован пилотный проект банком «Российский капитал» в Свердловской области по программе, получившей ус-

ловное название «1000 лифтов». Привлечение беспрецедентных инвестиций – двух миллиардов рублей – позволило менее чем за год заменить 1116 лифтов, улучшить условия проживания для более 120 тысяч жителей, сократить износ лифтового парка субъекта с 22 до 13%.

На сегодняшний день более шести крупнейших банков страны включились в эту систему. Сформировалась конкурентная среда предложений для подрядных организаций, которая позволяет увеличить срок рассрочки платежа самого контракта до пяти лет.

В течение последних трех лет, среди регионов, удерживающих уверенное лидерство по объемам замены лифтов, можно выделить Республику Башкортостан, которая за этот период заменила более 1300 лифтов. В самом регионе отмечают, что столь высокие показатели связаны с эффективной работой региональной системы сбора и распределения средств на капремонт многоквартирных домов, а также с тем, что часть лифтового оборудования устанавливается с рассрочкой платежа, обеспечивая рост объемов замены.

У нас также есть регионы, которые неизменно входят в топ-5 региональных операторов по объемам замены. Это Белгородская область и Пермский край. При этом субъекты, стремясь обеспечить максимальное количество домов новыми лифтами, устанавливают не только безопасные и комфортные лифты, но и обладающие энергоэффективными характеристиками и необходимыми функциями для беспрепятственного передвижения людей с ограниченными физическими возможностями. Один из последних примеров – Мурманская область, где большие объемы замены лифтов пройдут с приме-

нением механизма рассрочки на пять лет.

*– Как реализуется программа ускоренной замены лифтов на специальных счетах?*

– Основной объем, а именно 99% от всех лифтов, был заменен в МКД, формирующих взносы на капитальный ремонт на счетах у регионального оператора. Менее 1% от всех замененных лифтов приходится на спецсчета.

Количество лифтов, расположенных в домах, формирующих взносы на спецсчетах, сегодня составляет 31 тысячу. При этом средний размер накоплений на одном спецсчете составляет 1,4 млн руб. Таким образом, период накоплений одного МКД на замену одного лифта составляет более 6 лет, а в доме лифтов, как правило, два и более.

Механизм проведения работ в рассрочку набирает популярность и для спецсчетов. В ситуации, когда накопленных сегодня средств недостаточно, частичная оплата накопленными взносами на капитальный ремонт и рассрочка оплаты по выполненным работам также становится выходом для спецсчетов. Среди примеров – Удмуртская Республика, где с 2017 года применяется практика софинансирования и рассрочки для спецсчетов. Другие субъекты тоже подключаются к таким программам. Например, в Свердловской области рассматривают варианты бюджетной поддержки и рассрочки на спецсчетах.

Тем не менее история с рассрочкой на спецсчетах характеризуется невысокими темпами, и система поддержки – допол-

нительного финансирования со стороны государства, здесь очень необходима. Только тогда станет возможной полная замена лифтов с истекшим назначенным сроком в субъектах Российской Федерации, в которых региональные проекты ускоренной замены лифтов не могут обеспечить необходимый объем.

Важно понимать, что ни один банк или факторинговая компания пока не сформулировала предложение по финансированию таких проектов на спецсчетах. Соответственно, привлечение долгосрочных инвестиций ограничивается возможностями подрядных организаций, которые готовы давать рассрочку владельцам спецсчетов. Однако ресурсы подрядных организаций ограничены, поэтому масштабирование этой истории возможно только при подключении банковских инструментов рефинансирования данных обязательств.

Сегодня мы активно работаем над развитием этой темы. Несколько банков уже выразили готовность совместно с Ассоциацией проработать данное предложение. Ожидаем, что к концу года минимум два банка запустят продукт на рынок.

Беседовал Валерий Будумян

