

РАЗВИТИЕ РЕГИОНАЛЬНЫХ СИСТЕМ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ - постепенный переход к специальным счетам

Ирина Валентиновна Генцлер

Конференция АСДГ
24 ноября 2016 г.

ФОНД
«ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА»



Цель государственной политики в сфере капитального ремонта многоквартирных домов

В сфере капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах **целью государственной политики** является создание и обеспечение **устойчивого функционирования региональных систем** капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, обеспечивающих его своевременное проведение, необходимое качество и разумную стоимость работ (услуг) с **постепенным переходом** от преобладания системы государственной организации проведения капитального ремонта через систему региональных операторов к **преобладанию и распространению модели организации проведения капитального ремонта через систему специальных счетов.**

Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства
в Российской Федерации на период до 2020 года
(утв. распоряжением Правительства РФ
от 26 января 2016 г. N 80-р)



Первоочередные задачи органов государственной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления на 2015-2016 г.г.

- ❑ активная информационно-просветительская работа с собственниками помещений в МКД по вопросам капитального ремонта
- ❑ практический запуск механизмов льготного кредитования капитального ремонта, в том числе при государственной поддержке
- ❑ выработка дополнительных мер, направленных на стимулирование развития специальных счетов, в том числе на:
 - снижение нижнего предела количества голосов, необходимых для принятия решения о выборе способа формирования фонда КР;
 - наделение уполномоченного органа субъекта РФ правом принятия решения (по согласованию с собственниками помещений и региональным оператором) о досрочном переходе со счета регионального оператора на специальный счет.

Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства
в Российской Федерации на период до 2020 года
(утв. распоряжением Правительства РФ
от 26 января 2016 г. N 80-р)



Текущая ситуация со специальными счетами

По состоянию на 1 января 2016 года на специальных счетах формируются фонды капитального ремонта **69,1 тыс. многоквартирных домов** (**9,5%** общего числа МКД, включенных в региональные программы)

Владельцы специальных счетов:

- | | | |
|-----------------------------|--------------------|---------|
| • региональные операторы | – 35,9 тыс. счетов | 51,95 % |
| • ТСЖ, жилищные кооперативы | – 24,2 тыс. счетов | 35,02 % |
| • управляющие организации | – 9,0 тыс. счетов | 13,02 % |

Отчет за 2015 год ГК – Фонд содействия реформированию ЖКХ



Специальные счета в регионах

Регион	Количество МКД в региональной программе	Количество МКД со специальными счетами	Доля МКД со специальными счетами, %
Костромская обл.	5 376	1 912	35,6
Липецкая обл.	5 404	576	10,7
Московская обл.	44 540	1 900	4,3
Новосибирская обл.	12 438	3 473	27,9
Ростовская обл.	19 034	2 418	12,7
Республика Татарстан	15 025	784	5,2
Удмуртская Республика	7 505	3 890	51,8
г. Москва	31 758	2 870	9,0
г. Санкт-Петербург	21 969	1 429	6,5

Источник: портал <https://www.reformagkh.ru/>

Законодательные барьеры и проблемы для выбора собственниками специального счета

- ❑ Для выбора специального счета, формирования и использования средств фонда КР на специальном счете собственникам нужно принимать решения по очень большому количеству вопросов, круг которых постоянно расширяется (*в «общем котле» собственники могут не принимать никаких решений*)
- ❑ **Все решения принимаются общим собранием:**
 - для принятия практически всех решений необходимо **2/3 голосов** от общего числа голосов собственников помещений в МКД
 - сложные для соблюдения собственниками - инициаторами общего собрания требования к созыву, проведению и оформлению протокола общего собрания, связанные со значительными расходами
- ❑ Установленные сроки для принятия/вступления в силу решений общего собрания о выборе/переходе к специальному счету
- ❑ Возможность принудительного перевода в «общий котел»



Сроки перехода от «общего котла» к специальному счету по решению общего собрания, установленные субъектами РФ

Срок вступления в силу решения общего собрания	Субъекты РФ
через 1 месяц	Челябинская область
через 3 месяца	г. Москва, Краснодарский край, Калининградская область
через 4 месяца	Московская область, Омская область
через 6 месяцев	Астраханская, Вологодская, Калининградская, Курская, Ульяновская области, Пермский край
через 1 год	г. Санкт-Петербург, Ленинградская, Костромская, Новосибирская, Тульская области
через 1,5 года	Ростовская область
через 2 года	Республика Татарстан, Удмуртская Республика, Липецкая область



Организационные проблемы при формировании фонда КР на специальном счете

- Изначально Жилищным кодексом не была предусмотрена необходимость **выбора лица, которое выставляет платежные документы для уплаты взносов на специальный счет**, поэтому такое лицо во многих случаях до сих пор не выбрано
- Региональные операторы - владельцы специальных счетов (часто и управляющие организации) не заинтересованы в оказании услуги по выставлению собственникам платежных документов
- Законодательством не определено лицо, уполномоченное учитывать поступление взносов на специальный счет, начислять пени за неуплату взноса на специальный счет
- Возможна ситуация, когда владелец специального счета, лицо, выставляющее платежные документы на уплату взносов, и управляющая домом организация – разные лица

Проблемы с выставлением платежных документов, учетом поступлений отражаются на уровне сборов взносов на специальные счета, владельцами которых являются региональные операторы



Организация уплаты взносов на специальные счета, владелец которых - региональный оператор

Субъекты РФ	Выставление платежных документов
г. Москва	через многофункциональные центры (единые расчетно-кассовые центры), расходы за счет бюджета
Самарская область, Липецкая область	выставляет региональный оператор, расходы за счет регионального бюджета
Чувашская Республика	предложение регионального оператора об оказании платной услуги
Московская область, Удмуртская Республика	платежные документы не выставляются региональным оператором (и никакой другой организацией, если собственники не приняли соответствующего решения)

При не выставлении платежных документов фонд капитального ремонта на специальном счете не формируется, последствие – перевод в «общий котел». Например, в Удмуртии таких домов уже более 200



Экономические анти-стимулы

- Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете связано с **дополнительными расходами** собственников помещений в МКД:
 - оплата услуг по выставлению платежных документов
 - компенсация расходов владельца специального счета (открытие и обслуживание специального счета, предоставление сведений, работа с должниками...)
 - оплата услуг по организации капитального ремонта (выбор подрядчиков, заключение договоров, технической контроль...)
 - расходы при привлечении заемных средств (оплата гарантий, поручительств, процентов по кредитам...)
- Непривлекательные условия хранения средств на специальном счете
- **Инфляционные потери** при длительном накоплении средств на специальном счете
- **Ограничения по использованию средств** фонда капитального ремонта, сформированного за счет минимального взноса (невозможность использования на энергосберегающие мероприятия)



Вопросы при организации проведения капитального ремонта

- Насколько способ управления домом ограничивает собственников в принятии решений, связанных с проведением капитального ремонта? Вправе ли собственники выбрать не управляющую домом организацию для исполнения функций технического заказчика проектной документации, подрядных работ?
- Кто заключает договоры со стороны собственников?
- Кто утверждает проектную документацию?
- Кто и как выбирает подрядчиков? Из кого их выбирать?
- Кто и из кого формирует комиссию по приемке услуг и работ?
- Кто и как контролирует целевое использование средств на специальном счете?
- Вправе ли владелец специального счета не оплатить услуги, работы по договору, заключенному на основании решения собственников, если оно не соответствует законодательству?
- Насколько широки полномочия банков по контролю за расходными операциями по специальному счету?

Сегодня все процедурные вопросы определены и разрабатываются только для способа «общий котел»



Проблемы доступа к заемным средствам

- Не урегулированы отношения, возникающие при привлечении кредита на капитальный ремонт по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с погашением за счет средств фонда капитального ремонта на специальном счете между банком, формальным заемщиком (управляющей организацией, ТСЖ, кооперативом) и собственниками помещений, что приводит к повышенным рискам всех участников
- Лишь несколько банков предлагают /разрабатывают кредитный продукт для капитального ремонта
- Нет институтов, предоставляющих гарантии, поручительства
- Нет финансовых мер, повышающих привлекательность и доступность кредитов для собственников

В «общем котле» собственникам не нужно прилагать усилий для получения заемных средств на капитальный ремонт дома, «займы» беспроцентные



Что уже удалось улучшить?

В Жилищный кодекс внесены изменения:

- возможность отсрочки до 5 лет по уплате взносов на КР в домах-новостройках
- обязанность владельца специального счета предпринять меры для погашения задолженности в фонд КР
- о выборе лица, уполномоченного выставлять платежные документы (как оплачиваемая услуга)
- **количество голосов, необходимое для выбора способа формирования фонда КР снижено до 50%** *(но для остальных вопросов, связанных с выбором способа специальный счет по-прежнему требуется 2/3 голосов)*
- возможность размещения средств на **специальном депозите**

Готовятся новые изменения в Жилищный кодекс

Подготовлено постановление Правительства РФ о предоставлении финансовой поддержки за счет средств ГК - Фонд содействия реформированию ЖКХ на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе на субсидирование процентной ставки по кредиту



Что еще нужно/можно сделать?

- Снизить требования к количеству голосов (до 50%) для принятия всех решений, связанных с формированием фонда капитального ремонта на специальном счете, о проведении капитального ремонта, не требующих повышения размера взноса.
- Упростить требования к принятию решений общим собранием
- Определить «по умолчанию» способ «специальный счет» (с владельцем региональным оператором) для домов-новостроек, домов после реконструкции, если собственники не примут иного решения
- Исключить случаи перехода от специального счета к «общему котлу» без решения общего собрания собственников. При возникновении проблем с формированием фонда капитального ремонта, организацией проведения капитального ремонта передавать специальный счет региональному оператору.
- Внести изменения в жилищное и банковское законодательство для устранения недостатков регулирования специальных счетов и снижения рисков кредитования капитального ремонта



Информирование, организационно-методическая поддержка, обучение

- Значительно улучшилась ситуация с информированием и оказанием методической поддержки собственникам помещений по вопросам капитального ремонта
- Важным информационным источником для собственников стали сайты региональных операторов

Пример: Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы кроме размещения информации на своем сайте создал на сайте госуслуг сервис «Узнай о капитальном ремонте своего дома»

- Субъектами РФ предоставляется финансовая поддержка некоммерческим организациям для разработки информационных материалов, методических пособий, проведения консультаций и обучения



Методическое пособие «Капитальный ремонт многоквартирных домов: решения и действия собственников жилья»

подготовлено Институтом экономики города на средства **субсидии из бюджета города Москвы**, полученной по итогам проведенного Комитетом общественных связей Конкурса для социально-ориентированных некоммерческих организаций (2015)



Пособие содержит:

- ✓ Основные сведения о новой **законодательной системе капитального ремонта МКД** (в форме «вопрос-ответ»)
- ✓ **Рекомендации («пошаговые инструкции») по ключевым вопросам КР:**
 - **выбор (изменение) способа** формирования фонда капитального ремонта
 - **принятие решений и контроль** при проведении капитального ремонта **региональным оператором**
 - **организация проведения капитального ремонта** при формировании фонда капитального ремонта **на специальном счете**
- ✓ **Рекомендации** по подготовке, проведение и оформление результатов **общего собрания** собственников помещений в МКД в форме очно-заочного голосования
- ✓ **Пакеты примерных форм документов общего собрания**

Пособие доступно на сайте Института
экономики города:

:

www.urbanecomonomics.ru/research/project/2015/grant

Примерные формы и документов общего собрания
размещены в формате *Word* для удобства использования

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

ИЭГ создан в 1995 г в Москве

ИЭГ участвовал в разработке более 100 законодательных и иных нормативных правовых актов, в том числе Градостроительного кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, федеральных законов № 214-ФЗ, об ипотечных ценных бумагах



ИЭГ входит в **ТОП-50** лучших независимых исследовательских центров мирового рейтинга **2015 Global Go To Think Tank Index** по направлению «Социальная политика»

МИССИЯ ИЭГ

содействие социально-экономическому развитию городов

НАШИ КОНТАКТЫ

Россия, 125009 Москва
ул. Тверская, 20, стр. 1

mailbox@urbaneconomics.ru

тел./факс: +7(495) 363 50 47
+7(495) 787 45 20



facebook.com/UrbanEconomics



twitter.com/UrbanEconRu

ФОНД
«ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА»



20 ЛЕТ