

Дискуссионный клуб

**СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ: МЕХАНИЗМ
РЕАЛИЗАЦИИ ИНИЦИАТИВ
СОБСТВЕННИКОВ ПО ПРОВЕДЕНИЮ
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

16 июня 2016 г.

ФОНД
«ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА»



Переход к специальным счетам – цель государственной политики

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)



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/>

Барьеры для принятия собственниками решений, связанных со специальным счетом

Все решения, связанные с формированием и использованием средств фонда капитального ремонта на специальном счете **принимаются общим собранием** собственников помещений в МКД

- для принятия решений необходимо **2/3 голосов** от общего числа голосов собственников помещений в МКД
- установленные законодательством короткие (или продолжительные) сроки для принятия решений по ряду вопросов (вступления в силу решений общего собрания)
- сложные для соблюдения собственниками - инициаторами общего собрания требования к оформлению протокола общего собрания
- значительные расходы инициаторов собрания

При непринятии или не реализации принятых решений возможен принудительный перевод в «общий котел»

В «общем котле» собственники помещений могут не принимать никаких решений



Сроки для выбора способа формирования фонда КР, установленные субъектами РФ

Срок для принятия и реализации решения	Субъекты РФ
2 месяца	Московская, Ленинградская области
3 месяца	Костромская, Ростовская области
4 месяца	Липецкая область
5 месяцев	г. Москва, Астраханская область
6 месяцев (максимально возможный срок)	г. Санкт-Петербург, Удмуртская Республика, Республика Татарстан, Новосибирская, Калининградская области



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 (максимально возможный срок)	Республика Татарстан, Удмуртская Республика, Липецкая область

Организационные проблемы при формировании фонда КР на специальном счете

- Необходимо решение общего собрания о выборе лица, которое **выставляет платежные документы для уплаты взносов на специальный счет (по согласованию с таким лицом и за плату)**

В Жилищном кодексе норма появилась после того, как выбор способа формирования фонда КР в большинстве регионов был завершен

- Региональные операторы - владельцы специальных счетов (часто и управляющие организации) не заинтересованы в оказании услуги по выставлению платежных документов
- Возможна ситуация, когда владелец специального счета, лицо, выставляющее платежные документы на уплату взносов, и управляющая организация – 3 разных лица
- Законодательством не определено лицо, уполномоченное учитывать поступление взносов на специальный счет, начислять пени за неуплату взноса на специальный счет

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 невыставлении платежных документов фонд капитального ремонта на специальном счете не формируется, последствие – перевод в «общий котел». В Удмуртии уже приняты решения по 8 МКД, на очереди еще 200



Дополнительные расходы собственников, отсутствие экономических стимулов

- 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
- Отсутствие возможности размещать на депозиты временно свободные средства на специальном счете
- Ограничения по использованию средств фонда капитального ремонта, сформированного за счет минимального взноса (невозможность использования на энергосберегающие мероприятия)



Регулирование специальных счетов

- В бухгалтерском учете кредитных организаций, специальные счета - это счета юридических лиц:

40604 - Специальный банковский счет регионального оператора

40705 - Специальный банковский счет товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов и иных специализированных потребительских кооперативов, управляющих организаций

«В аналитическом учете ведутся отдельные лицевые счета по каждому договору специального банковского счета.»

Правила ведения бухгалтерского учета в кредитных организациях, расположенных на территории Российской Федерации
(Положение Банка России от 16 июля 2012 г. N 385-П)

Не реализуется подход Жилищного кодекса: специальный счет «привязан» к многоквартирному дому, владелец счета – уполномоченный собственниками распорядитель, смена которого не должна приводить к смене специального счета

- Учет специальных счетов органами государственного жилищного надзора ведется по заявительному принципу,
- Нет требований о предоставлении владельцем специального счета сведений о целевом расходовании средств



Информирование, организационно-методическая поддержка, обучение

- На этапе запуска региональных систем капитального ремонта в большинстве субъектов РФ не было надлежащей информационно-разъяснительной работы и поддержки собственников при принятии решений
- В настоящее время источником информации для собственников являются региональные операторы (сайты и др.)

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

- Информационные материалы, методические пособия, обучение при финансовой поддержке субъектов РФ, муниципальных образований

Пример: в 2015 году 3 социально-ориентированные некоммерческие организации получили субсидии из бюджета города Москвы на реализацию проектов, связанных с поддержкой инициатив собственников жилья при проведении капитального ремонта, на сумму 9 617 тыс. руб. (16,7% от общего объема субсидий)

Информированность собственников помещений в МКД повышается



Проблемы доступа к заемным средствам

- Отсутствие кредитных продуктов
- Недостаточное регулирование отношений, возникающих 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
- 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



Предложения

- Снизить требования к количеству голосов (до 50%) для принятия решений о формировании фонда капитального ремонта, о проведении капитального ремонта, не требующих повышения размера взноса. Упростить требования к оформлению протокола общего собрания
- 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



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»

