

Заседание Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства  
«Спецсчет для проведения капитального ремонта в многоквартирном доме: проблемы и пути решения»

## Специальный счет как целевая модель капитального ремонта: потребность в поддержке

Ирина Валентиновна Генцлер,  
директор направления «Городское хозяйство»  
Фонда «Институт экономики города»

15 октября 2020 г.

# Специальный счет - целевая модель капитального ремонта МКД

---

1

Соответствует системе собственности в МКД

2

Формирует коллективного ответственного собственника в МКД

3

Содействует сокращению присутствия государства в сфере управления, содержания и капитального ремонта МКД

4

Способствует развитию конкуренции на рынке услуг и работ по капитальному ремонту, развитию малого бизнеса

5

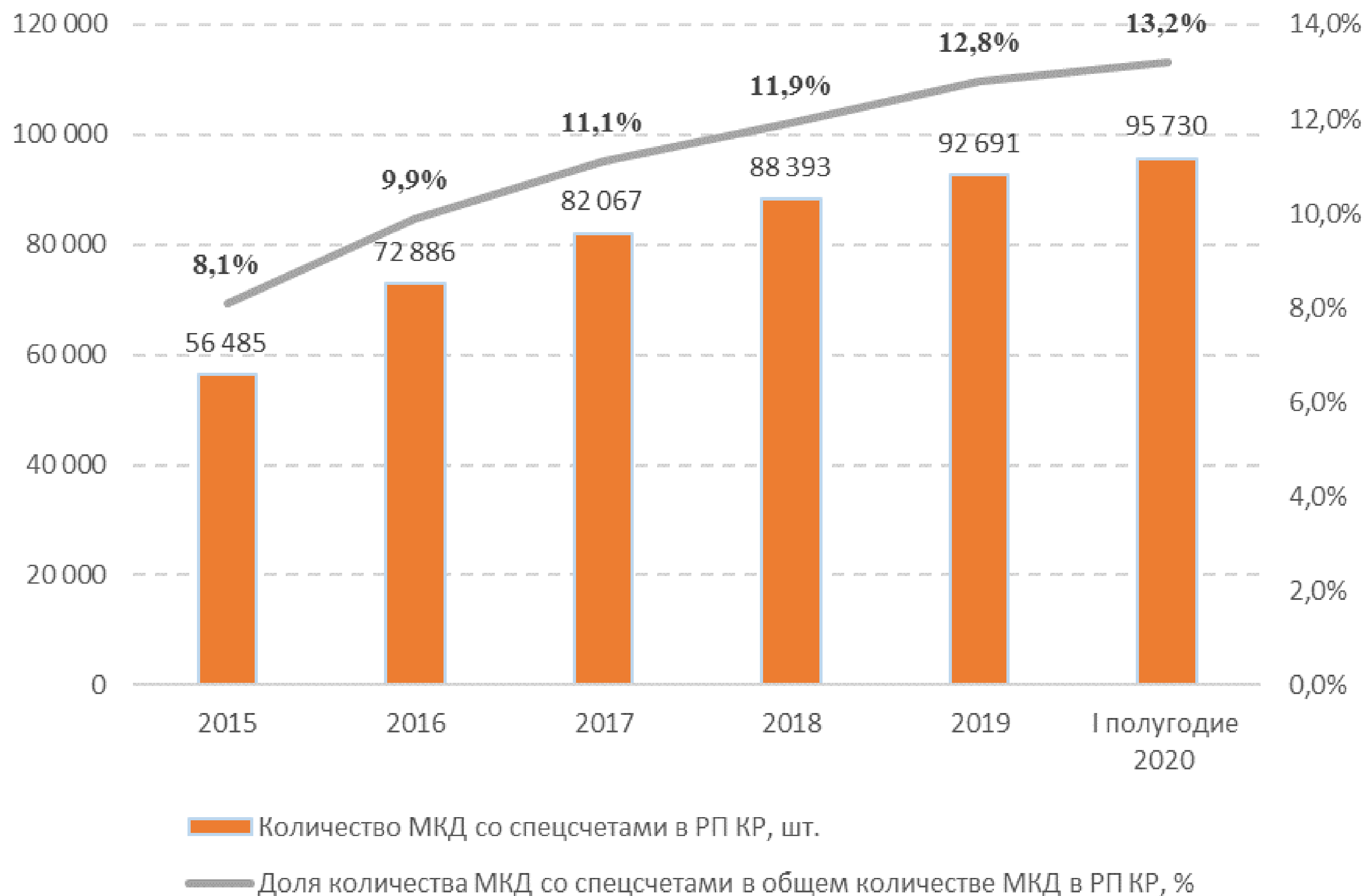
Обеспечивает лучшее качество ремонта и повышение энергоэффективности МКД

# Специальные счета развиваются, но медленно

за 2015 г. - I полугодие 2020 г.

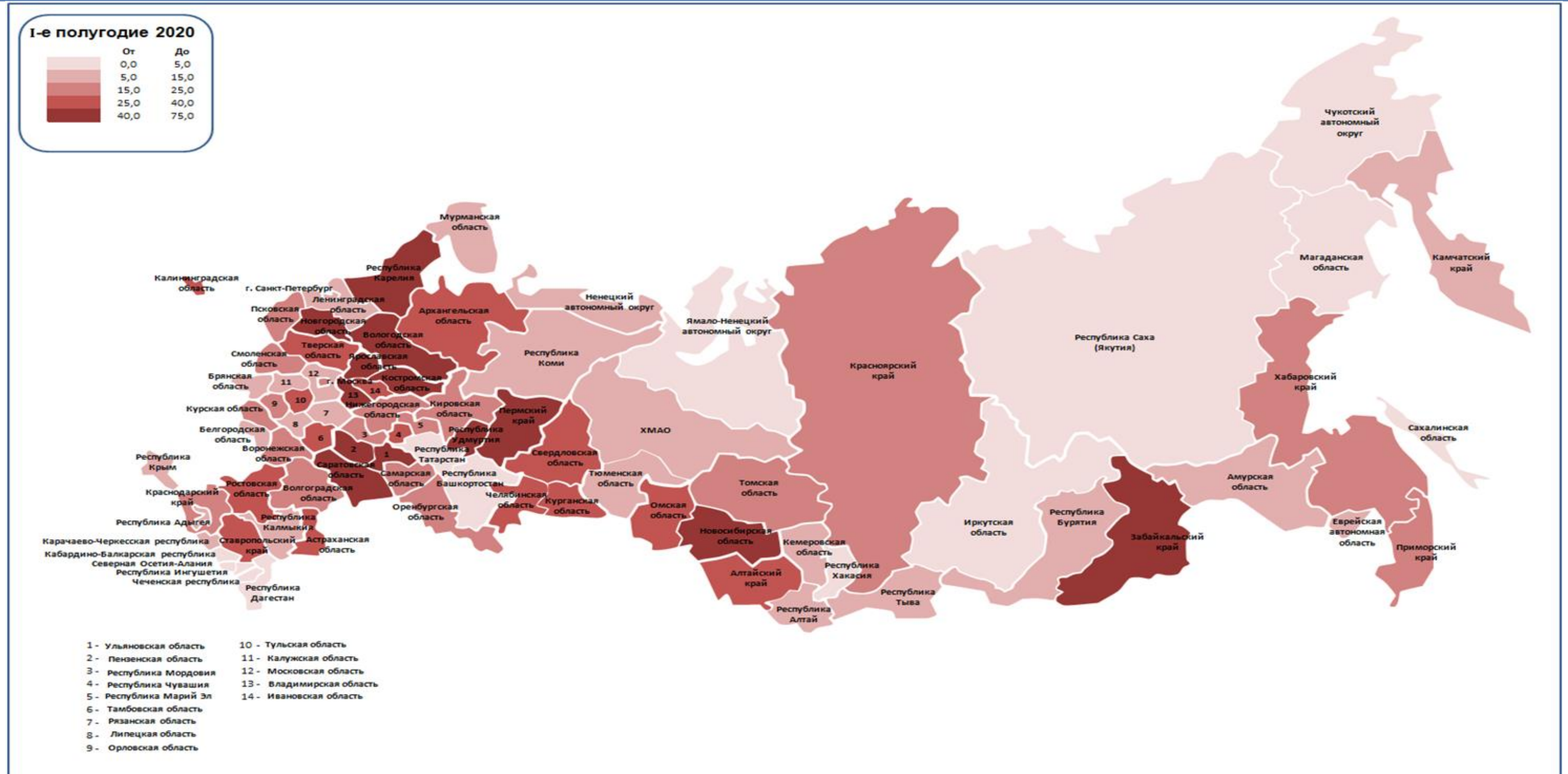
- количество МКД со специальным счетом увеличилось на 39 245 МКД (на 69,5%)
- но доля специальных счетов в региональных программах в целом по России увеличилась только на 5,1 процентных пункта

## Количество и доля МКД со специальными счетами в региональных программах



Источник: <https://www.reformagkh.ru/analytics#overhaul>

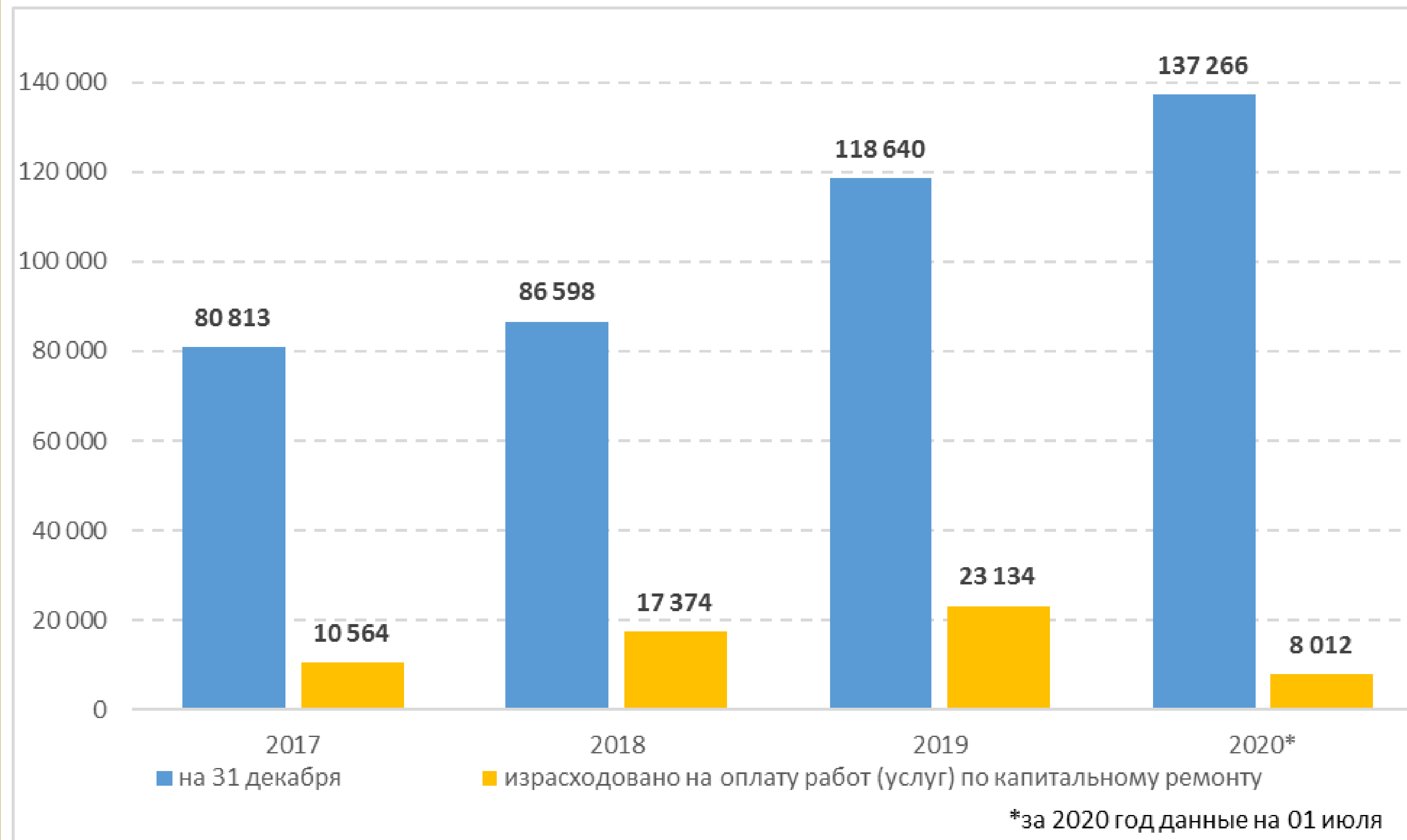
# Специальные счета неравномерно развиваются по субъектам Российской Федерации



# Особенность финансирования капитального ремонта МКД со специальным счетом:

- нужен период первоначальных накоплений
- средства со счета расходуются периодически
- общая картина не отражает ситуацию в отдельном МКД

## Объем финансирования капитального ремонта со специальных счетов и остатки средств на специальных счетах, млн рублей



Источник: Фонд содействия реформированию ЖКХ

# Объем накоплений на специальных счетах (на 01.07.2020) в субъектах РФ с высокой долей специальных счетов в программе

№ п/п	Субъект РФ	Доля МКД со спецсчетами по площади, %	Остаток средств на спецсчетах, млн руб.	№ п/п	Субъект РФ	Доля МКД со спецсчетами по площади, %	Остаток средств на спецсчетах, млн руб.
1	Удмуртская Республика	74,56	2 915,53	18	Тамбовская область	31,65	1 052,68
2	Костромская область	69,47	1 368,35	19	Курганская область	31,31	501,19
3	Саратовская область	67,91	3 657,14	20	Архангельская область	31,21	1 510,69
4	Ярославская область	51,97	2 607,19	21	Чувашская Республика	30,03	1 314,21
5	Вологодская область	49,75	1 828,49	22	Астраханская область	29,71	515,97
6	Пензенская область	49,41	1 799,15	23	Свердловская область	29,07	<b>9 089,03</b>
7	Республика Карелия	47,85	1 629,58	24	Челябинская область	28,41	4 208,42
8	Пермский край	46,50	<b>5 052,82</b>	25	Калининградская область	28,19	1 495,23
9	Новгородская область	45,47	1 488,56	26	Тверская область	26,82	364,89
10	Владимирская область	43,94	3 143,23	27	Алтайский край	25,84	1 243,08
11	Забайкальский край	43,19	1 232,35	28	Ставропольский край	25,31	1 592,44
12	Новосибирская область	43,15	<b>5 245,76</b>	29	Кировская область	23,90	1 678,34
13	Ульяновская область	43,12	1 417,90	30	Орловская область	23,11	632,09
14	Омская область	36,98	1 905,10	31	Приморский край	21,96	1 539,81
15	Ивановская область	35,98	1 667,50	32	Томская область	21,65	1 124,35
16	Тульская область	35,85	2 679,51	33	Псковская область	21,42	433,40
17	Ростовская область	31,96	<b>5 948,24</b>		город Москва	15,56	<b>23 408,40</b>



# Достаточно ли средств в отдельном МКД со специальным счетом для неотложных работ по капитальному ремонту?



## ПРИМЕР:

Тип МКД - панельный

Год ввода в эксплуатацию - 1984

Количество этажей - 9

Количество подъездов - 6

Количество лифтов - 6

Площадь помещений, на которую начисляются

взносы на КР - 6 485,3 кв. м

Субъект РФ	Размер взноса на КР в 2015-2020 гг., руб./кв.м	Объем накопленных средств за период 2015 - 2020 гг., млн руб.*	Стоимость замены всех лифтов в МКД, млн руб. ***	Дефицит средств, млн руб., для замены лифта в 2021 г.	Количество лет, необходимое для накопления средств для замены всех лифтов в МКД
г. Москва	15-18,9	7,5**	12,1	-4,3	9
Республика Удмуртия	7,3-8,7	3,5	12,1	-8,3	17
Ульяновская область	5,3-6,3	2,6	12,1	-9,2	21

Источник: Институт экономики города

\* Допущение: средства на специальном счете не расходуются на другие работы по капитальному ремонту

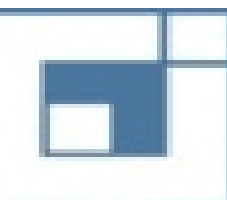
\*\* Объем накопленных средств рассчитан с учетом приостановки уплаты взносов в Москве в апреле-июне 2020 г.

\*\*\* Стоимость замены лифта принята в соответствии с Распоряжением Департамента капитального ремонта города Москвы №07-14-32/9 от 03.04.2019 «Об установлении размеров предельной стоимости работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, которые могут оплачиваться Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы»



# МКД со специальными счетами - клиенты для малого и среднего бизнеса

- ❑ Заказчик/объект капитального ремонта - 1 МКД.  
Это заказ для малого и, возможно, среднего бизнеса
- ❑ Заказчик (сообщество собственников помещений) при выборе подрядчика:
  - ожидает индивидуального подхода, профессионального и честного предложения
  - заинтересован в эффективном расходовании средств, получении наилучшего возможного результата
  - не ограничен «внешними» правилами/порядками, но заинтересован в квалифицированном и надежном подрядчике
  - заинтересован в непосредственном исполнении заказа выбранным подрядчиком
  - способен организовать дотошный ежедневный контроль
  - готов делиться успешным опытом работы с подрядчиком, рекомендовать его собственникам в других МКД
- ❑ Накоплений на специальном счете не всегда достаточно для финансирования неотложных работ. Заказчик заинтересован в подрядчике, который может дать рассрочку по оплате
- ❑ Отношения между заказчиком(собственниками) и подрядчиком строятся на доверии





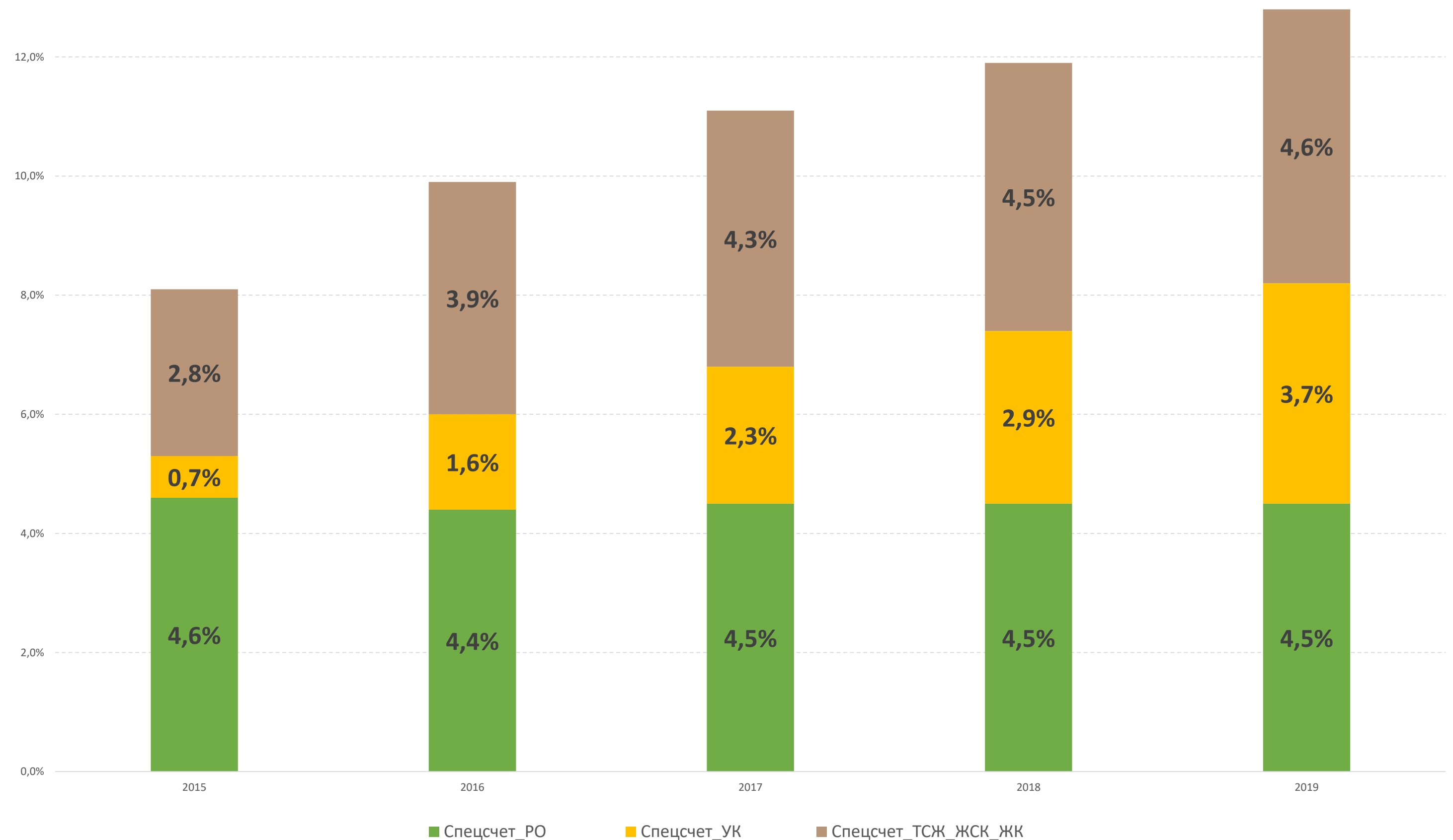
# РИСК: средства на специальных счетах привлекательны для недобросовестных лиц

- ❑ Инициаторами перехода на специальный счет все чаще становятся управляющие организации. Их доля как владельцев специальных счетов увеличилась в 5,3 раза
- ❑ Манипулирование участниками общего собрания, фальсификация решений
- ❑ Сговор с подрядчиком, завышенные сметы
- ❑ Расходование средств не на первоочередные ремонты, на текущие ремонты
- ❑ Инициирование перехода с «обнуленного» специального счета к региональному оператору

Ужесточить контроль? Усилить запреты?

Повышать информированность и грамотность собственников!

## Владельцы специальных счетов\*



\*Доля рассчитана по количеству МКД со специальными счетами

Источник: <https://www.reformagkh.ru/analytics#overhaul>

# Специальный счет - более сложный для собственников способ, чем «общий котел»



Необходимость принять большое количество решений на общем собрании



Высокая зависимость от активности и сплоченности собственников и действий домового актива



Высокая зависимость от установленного размера минимального взноса



Высокая зависимость от действий управляющей организации и владельца специального счета



Высокая зависимость от возможности привлечения заемных средств



Высокая зависимость от рынка профессиональных услуг и подрядных работ

# Что может сделать государство для содействия собственникам, выбравшим специальный счет?



**Благоприятное  
законодательство**



**Доступность  
заемных средств  
и финансовой  
поддержки**



**Информационно-  
методическая  
поддержка**

# Благоприятное законодательство

01

## Блок #1

Совершенствование механизма общего собрания в МКД

02

## Блок #2

Снижение требований к количеству голосов для принятия решений о капитальном ремонте

03

## Блок #3

Возможность передачи полномочий общего собрания выборным представителям собственников

04

## Блок #4

Упрощение перехода из «общего котла» на специальный счет

05

## Блок #5

Невозможность перевода в «общий котел» по решению органов власти, внешнее управление в сложных ситуациях

06

## Блок #6

Возможность расходовать средства от минимальных взносов на любые работы по КР, энергоэффективность

07

## Блок #7

Механизм привлечения кредитных средств «коллективным заемщиком»

08

## Блок #8

Защита от неправомерных действий владельца специального счета и недобросовестных собственников

09

## Блок #9

Контроль за расходованием средств и результатами ремонта прежде всего собственниками

Специальные счета - не угроза системе регионального оператора, если определить условия вхождения МКД в систему «общего котла»



# Доступность заемных средств и финансовой поддержки

▶ Законодательно определенный механизм привлечения кредитов (займов) собственниками помещений в МКД как «коллективным заемщиком»

▶ Программа содействия созданию специализированных банковских продуктов, развитию кредитования капитального ремонта МКД

▶ Государственная программа предоставления субсидий на наиболее дорогостоящие виды капитального ремонта, энергоэффективную модернизацию МКД

# Информационно-методическая поддержка

Доступность информационно-методической поддержки не должна зависеть от географического расположения МКД

## Единый информационно методический ресурс (на базе института развития)

Законодательство:  
разъяснения, комментарии, ответы на вопросы

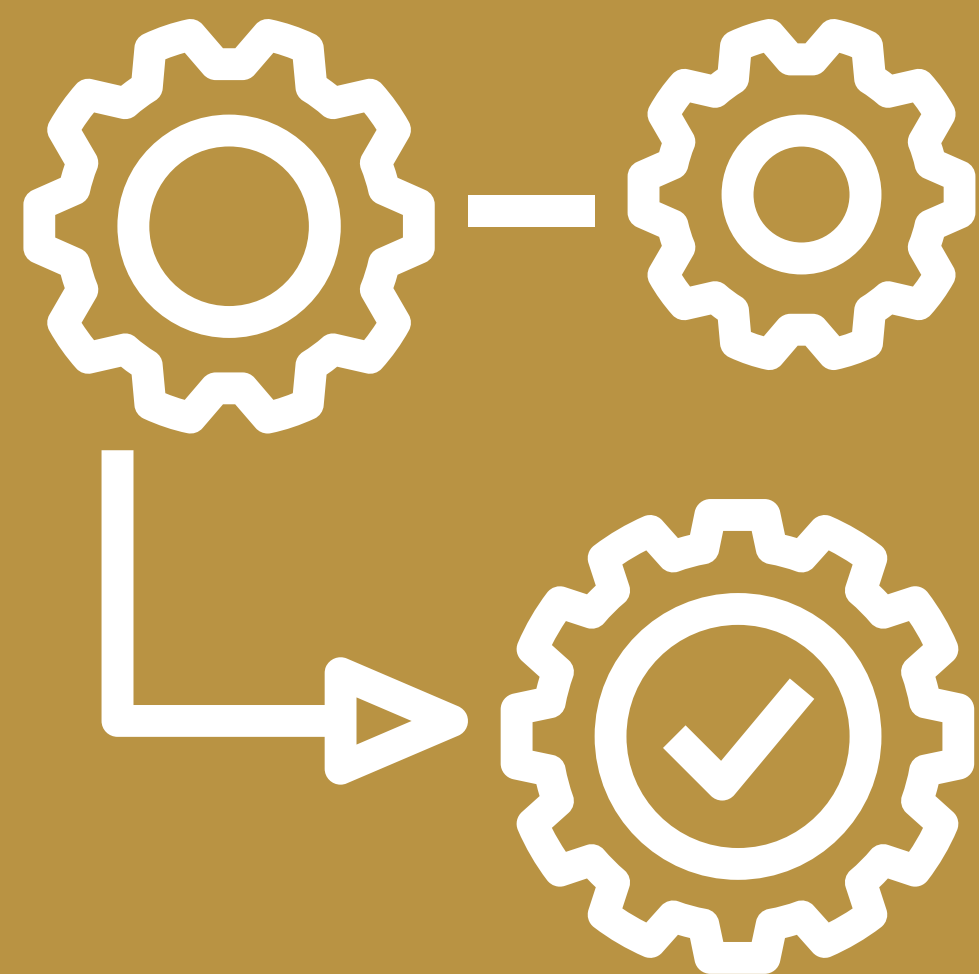
Методические рекомендации,  
обучающие семинары, лучшие практики

Материалы, оборудование,  
технологии, типовые  
проекты

Программы поддержки,  
кредитные продукты

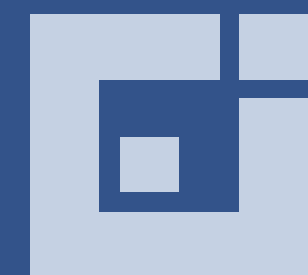
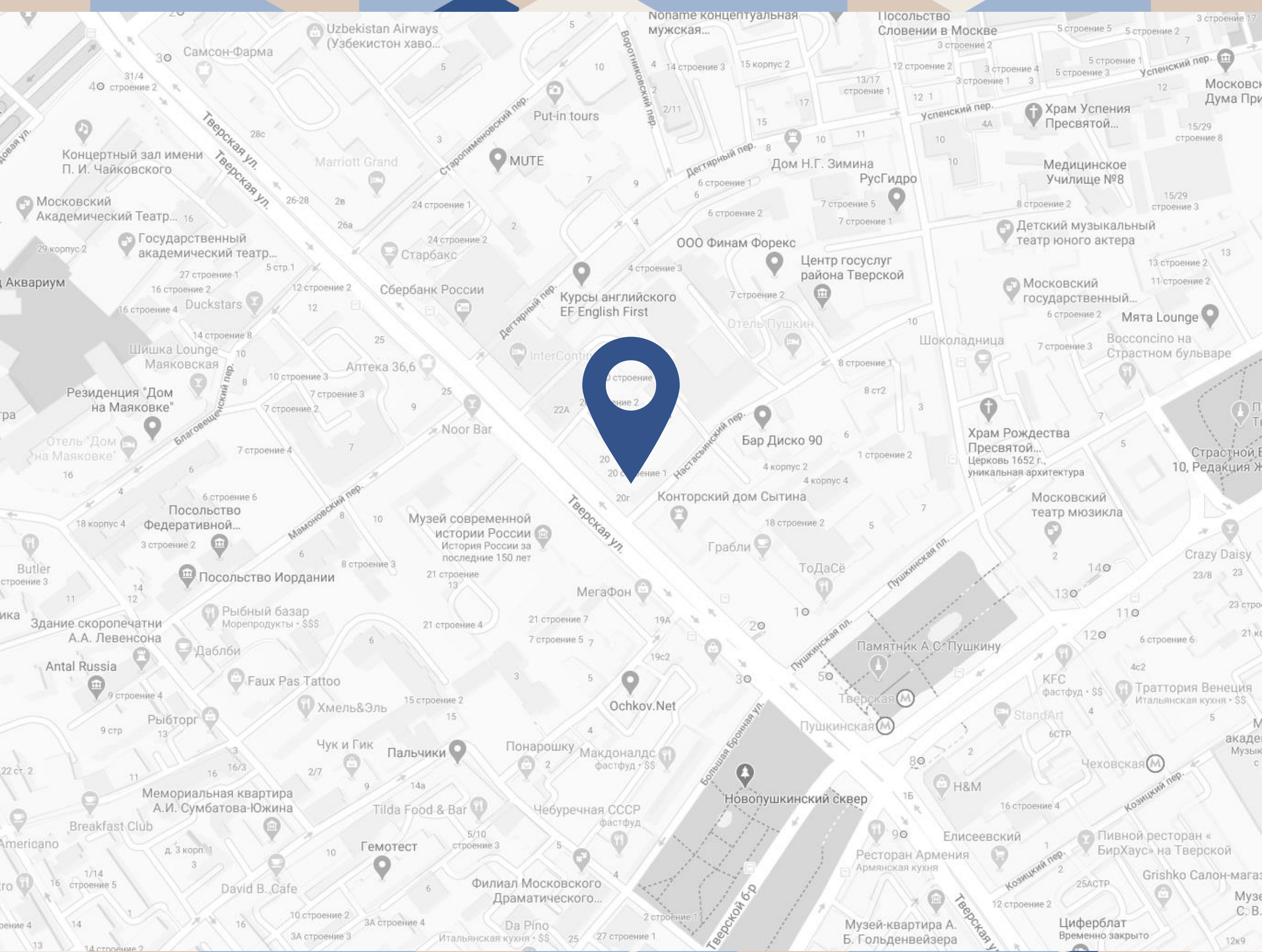
«Горячая линия»





# Роль государства - определяющая в развитии специальных счетов

- Переход к модели «специальный счет» должен быть определен как стратегическая цель государственной политики в сфере капитального ремонта МКД
- Должна быть признана и обеспечена приоритетность поддержки способа «специальный счет»
- Необходим системный подход к созданию благоприятных условий для развития модели «специальный счет»



# ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125009, Москва, Леонтьевский переулок, д. 21/1, стр.1

тел.: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 787-45-20,

E-mail: [mailbox@urbaneconomics.ru](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru)

Web-site: [www.urbaneconomics.ru](http://www.urbaneconomics.ru)

