



Фонд «Институт экономики города»

**Капитальный ремонт
многоквартирных домов со
специальными счетами
как возможность взаимовыгодного
сотрудничества власти, граждан и
бизнеса для городского развития**

Ирина Валентиновна Генцлер,
директор направления «Городское хозяйство»

1 апреля 2020 г.

ПЛАН ВЕБИНАРА

1

Почему и для кого важна модель капитального ремонта МКД «специальный счет»

2

Сегодняшняя ситуация с развитием модели «специальный счет»

3

Практика капитального ремонта МКД со специальными счетами

4

Мини-дискуссия: за и против модели «специальный счет»

5

Как можно помочь собственникам помещений в реализации модели «специальный счет»



1. Почему и для кого важна модель капитального ремонта МКД «специальный счет»

Для государства: целевая модель капитального ремонта МКД

“
Цель государственной политики в сфере капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах - 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
Российской Федерации на период до 2020 года

1

Приводит ответственность за капитальный ремонт в соответствие с системой 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

Для города: улучшение городской среды и повышение активности локальных городских сообществ

1

Средства на специальных счетах «работают» только для улучшения МКД в городе

2

Самостоятельные действия собственников - снижение нагрузки на ОМСУ

3

Капремонт МКД со специальными счетами - заказы для местного малого и среднего бизнеса

4

Активные «коллективы» собственников в МКД - потенциал для проектов благоустройства и других городских проектов

5

Возможность влиять на выбор приоритетных для города ремонтов через программу субсидий

Для граждан - собственников помещений в МКД: улучшение качества жизни и «атмосферы» в доме

1

Средства взносов на капитальный ремонт «работают» только на свой дом

2

Возможность самим определять срок, виды работ по капитальному ремонту в зависимости от состояния МКД

3

Возможность выбирать материалы, технологии, подрядчиков

4

Заинтересованный контроль «снизу» - гарантия качества ремонта

5

Возможность вовлечь большинство собственников в совместные действия на общее благо

Для малого и среднего бизнеса: увеличение числа потенциальных клиентов, объема заказов

1

Заказчик - один МКД - хороший клиент для малого бизнеса, «старт» для нового бизнеса

2

Отсутствие конкуренции с крупным бизнесом

3

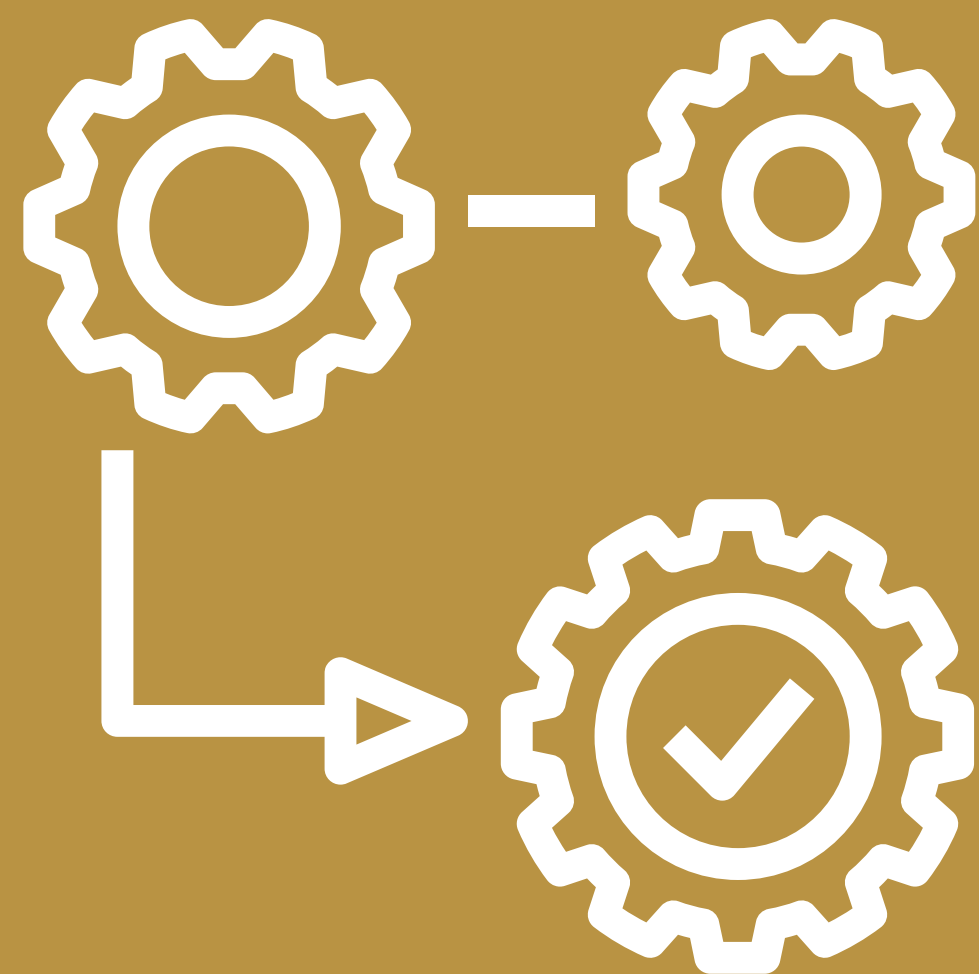
Возможность использовать в предложении все профессиональные преимущества

4

Возможность договариваться без жестких «правил» отбора и по честной цене

5

Удовлетворенность собственников в одном МКД - лучшая рекомендация для других МКД



Капитальный ремонт МКД со специальными счетами:

- Возможность взаимовыгодного сотрудничества органов местного самоуправления, граждан и бизнеса
- Точки роста городского развития



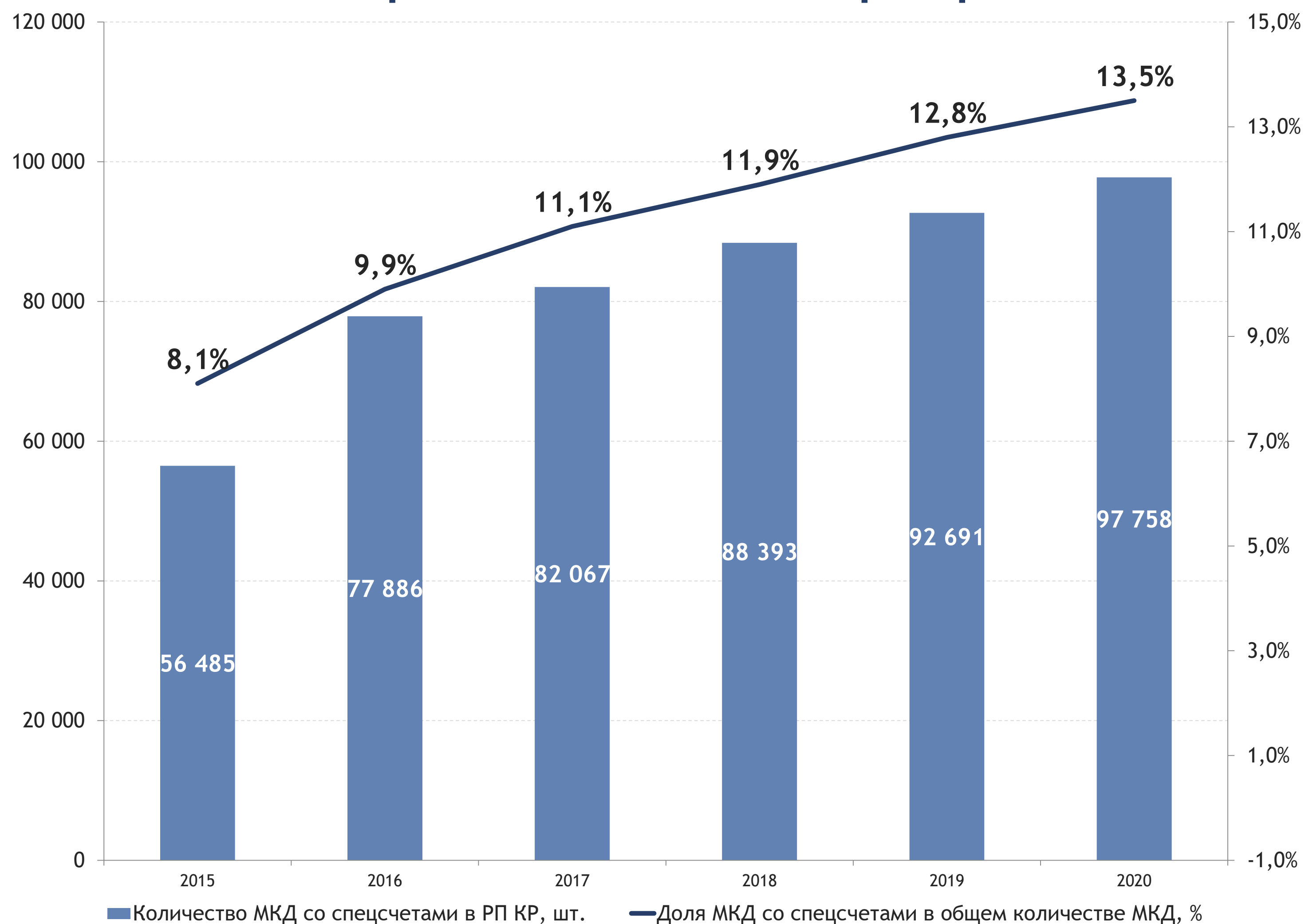
2. Сегодняшняя ситуация с развитием модели «специальный счет»

Специальные счета развиваются, но медленно

за 2015 - 2020 гг.

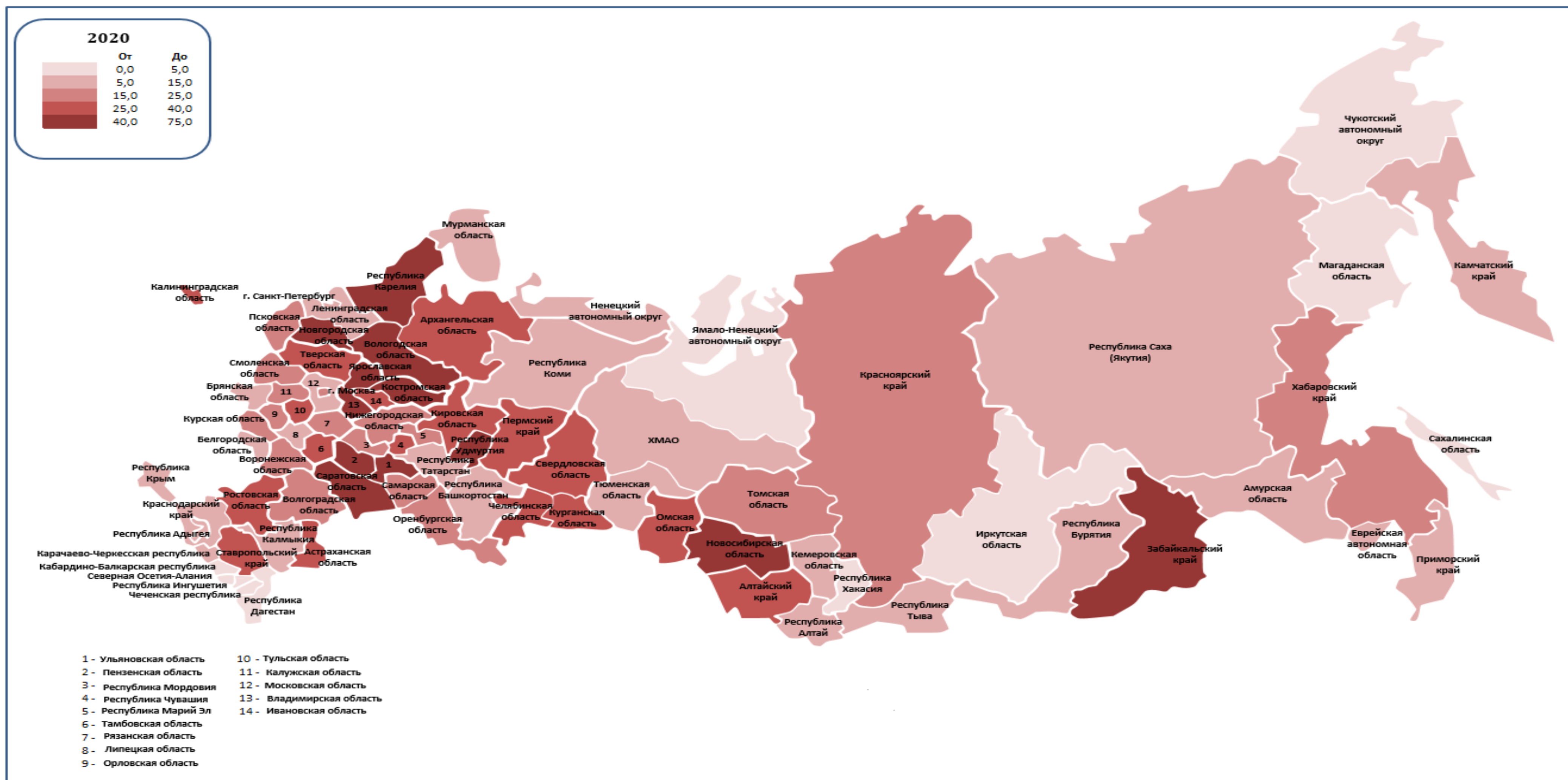
- ❑ количество МКД со специальным счетом увеличилось на 41 273 МКД (на 73,1%)
- ❑ но доля специальных счетов в региональных программах в целом по России увеличилась только на 5,4 процентных пункта

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



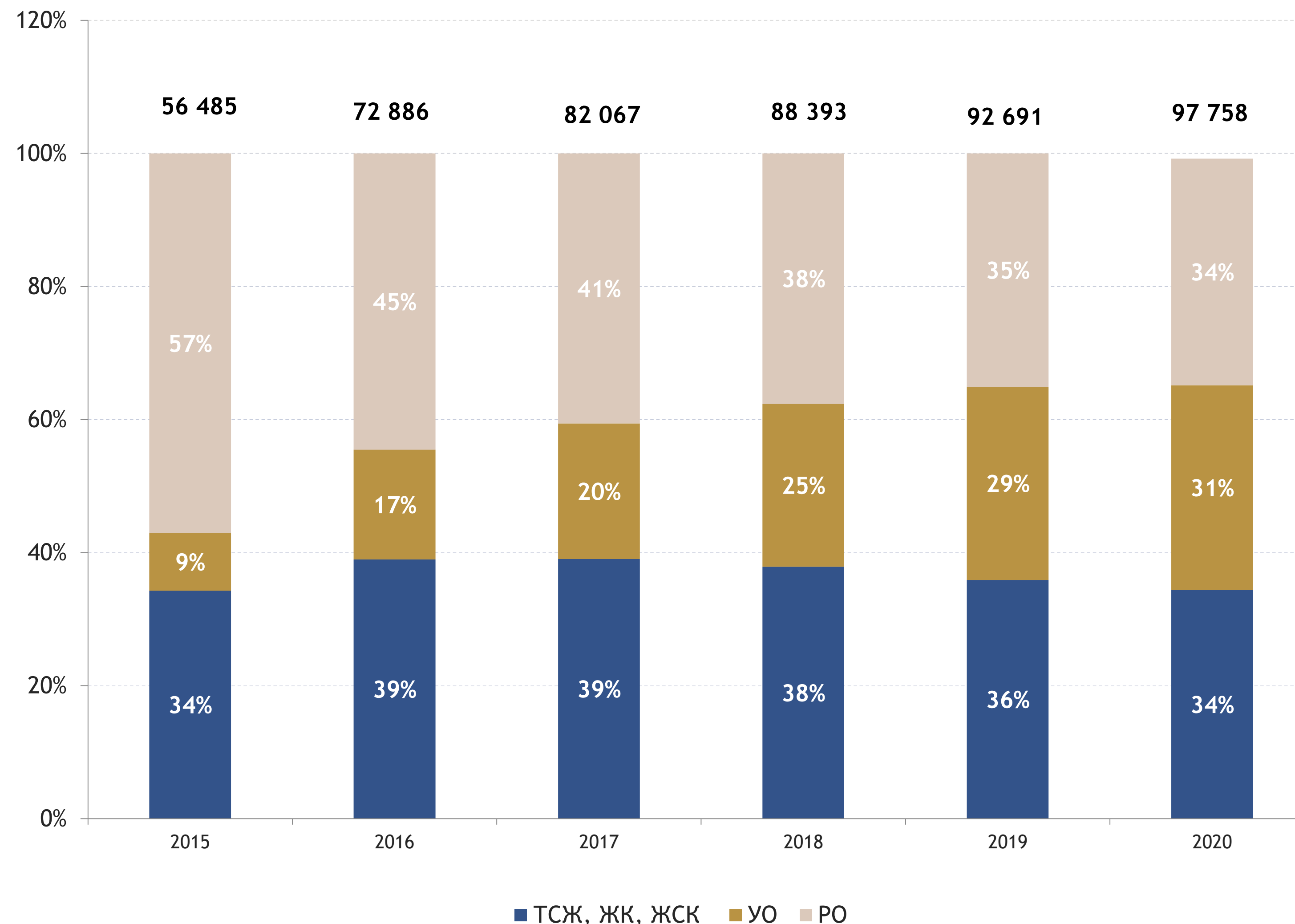
Источник: ИЭГ по данным Фонда содействия реформированию ЖКХ

Увеличивается доля специальных счетов, принадлежащих управляющим организациям

За период 2015-2020 гг.:

- ❑ количество специальных счетов регионального оператора почти не изменилось, а доля существенно снизилась (с 57% до 34%)
- ❑ количество специальных счетов ТСЖ и кооперативов после первоначального роста остается постоянным последние два года
- ❑ количество специальных счетов управляющих организаций увеличилось в 6 раз

Владельцы специальных счетов*



*Доля рассчитана по количеству МКД со специальными счетами

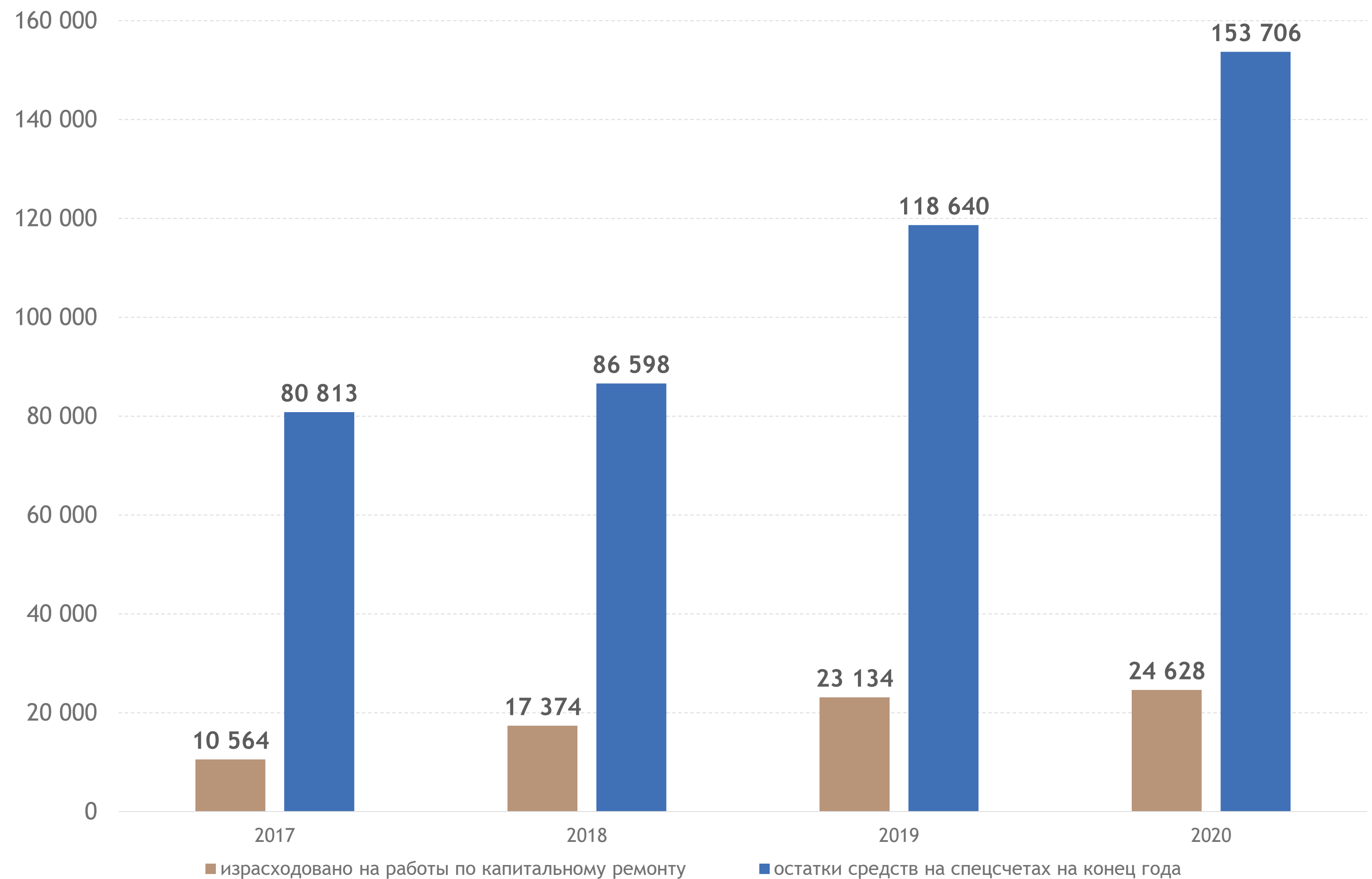
Источник: <https://www.reformagkh.ru/analytics#overhaul>

Увеличивается объем накоплений на специальных счетах

Это связано с особенностью
финансовой модели капремонта:

- ❑ нужен период первоначальных накоплений
- ❑ средства со счета расходуются периодически
- ❑ недостаточность накоплений на счете одного 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 01.01.2021) в субъектах РФ с высокой долей специальных счетов в программе

№ п/п	Субъект РФ	Доля МКД со спецсчетами по площади, %	Остаток денежных средств, млн руб.	№ п/п	Субъект РФ	Доля МКД со спецсчетами по площади, %	Остаток денежных средств, млн руб.
1	Удмуртская Республика	74,09	3 090,63	18	Пермский край	31,75	5 022,64
2	Саратовская область	67,61	3 603,00	19	Тамбовская область	31,16	1 162,11
3	Костромская область	66,21	1 102,65	20	Архангельская область	31,11	1 644,44
4	Республика Карелия	54,04	1 776,84	21	Чувашская Республика	30,16	1 466,52
5	Ярославская область	50,88	1 970,61	22	Тверская область	30,01	1 890,39
6	Вологодская область	49,44	2 074,22	23	Калининградская область	29,94	2 077,70
7	Пензенская область	47,86	1 783,82	24	Астраханская область	28,59	614,06
8	Новгородская область	45,71	1 617,92	25	Челябинская область	28,33	4 669,61
9	Владимирская область	44,11	3 315,59	26	Свердловская область	28,13	9 171,92
10	Ульяновская область	43,90	1 534,48	27	Кировская область	26,40	1 725,53
11	Новосибирская область	41,47	6 428,34	28	Алтайский край	25,62	1 192,23
12	Забайкальский край	41,41	1 368,51	29	Ставропольский край	25,27	1 837,95
13	Омская область	38,84	1 899,70	30	Нижегородская область	24,89	4 922,73
14	Ивановская область	37,36	1 742,84	31	Орловская область	24,09	694,92
15	Тульская область	34,33	3 154,10	32	Томская область	21,65	1 213,80
16	Ростовская область	32,61	6 352,33	33	Псковская область	21,63	501,90
17	Курганская область	32,09	589,87		город Москва	15,23	26 007,40



Влияние размера минимального взноса на период накоплений до проведения дорогих работ (замена лифтов)



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»



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

**Положительные
изменения
условий для
выбора и
реализации
модели
«специальный
счет»**

1

Сокращение необходимого количества голосов собственников для принятия решения о переходе регионального оператора на специальный счет

2

Расширение перечня возможных владельцев специального счета

3

Сокращение срока перехода от регионального оператора на специальный счет с 2 лет до 1 года

4

Возможность получения финансовой поддержки за счет средств Фонда ЖКХ

5

Средства на специальном счете подлежат страхованию

6

Возможность частичной защиты средств на специальном счете от инфляции путем размещения их на специальном депозите

Сохраняющиеся барьеры для выбора и реализации модели «специальный счет»

1

Сохранение высокого «порога» голосов для принятия решения о проведении капитального ремонта в МКД со спецсчетом

2

Существенное сокращение количества банков, в которых может быть открыт специальный счет

3

Ограниченная возможность привлечения заемных средств, особенно кредитов, на проведение капитального ремонта МКД

4

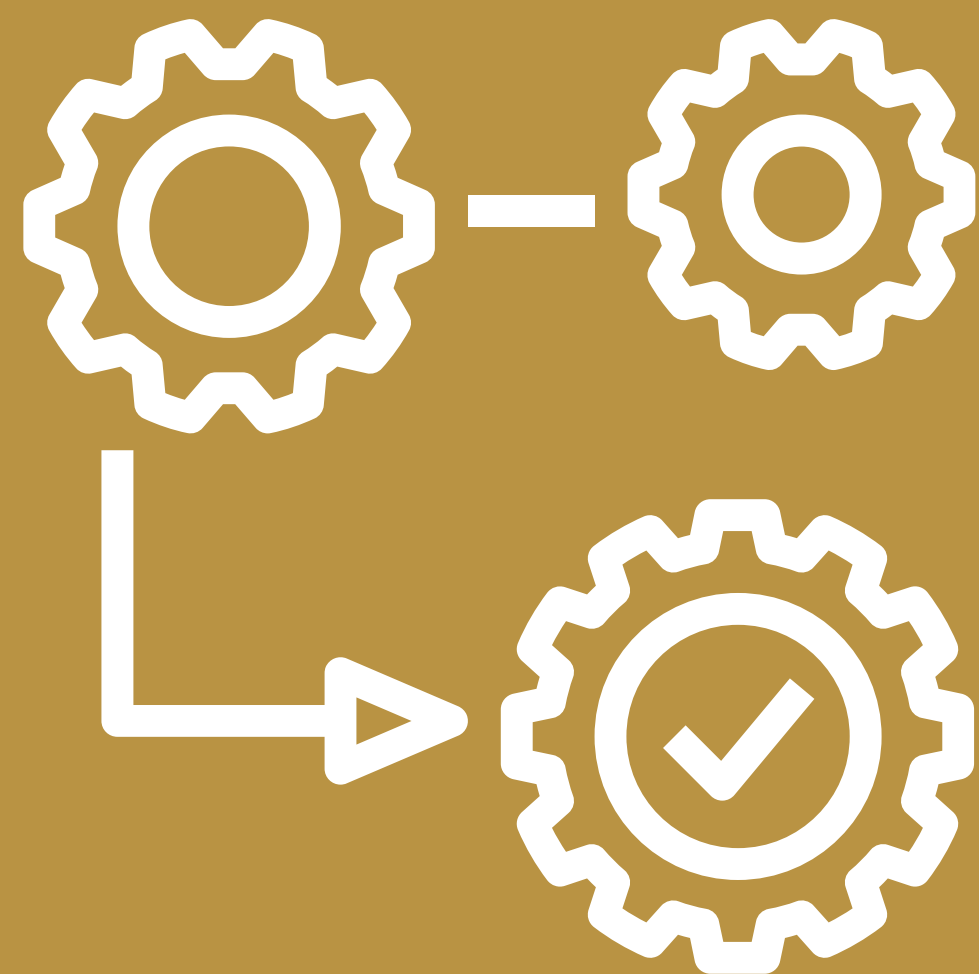
Ограниченная возможность получения бюджетной поддержки

5

Риски, связанные с владельцем специального счета (идентификация специального счета по юридическому лицу, а не по адресу МКД)

6

Недостаточность информационно-методической поддержки



Собственники помещений в МКД со специальным счетом лишены таких преимуществ «котла» как:

- неограниченный и не требующий усилий доступ к беспроцентным займам
- квалифицированный и неоплачиваемый организатор процесса капитального ремонта
- не требующая усилий и расходов система сбора взносов на капитальный ремонт и долгов



3. Практика капитального ремонта МКД со специальными счетами

Успешный опыт капитального ремонта МКД со специальными счетами

- ▶ Совместный проект Фонда «Институт экономики города» и Ассоциации собственников и владельцев специальных счетов (г. Москва)
«Успешные истории капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами: опыт Москвы»

- ▶ Презентации опыта 10 московских МКД со специальными счетами доступны на сайте Института экономики города по ссылке:
<http://www.urbanecomomics.ru/research/project/monitoring-i-ocenka-situacii-v-sfere-upravleniya-i-kapitalnogo-remonta>



Капитальный ремонт фасада МКД 1984 г. ввода в эксплуатацию, панельный, 22 этажа, 5 подъездов



Как было

Как стало

Замена внешних дверей на балконах незадымляемых лестниц



Как было



Как стало

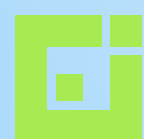
Капитальный ремонт фасада

МКД 1977 г. ввода в эксплуатацию, панельный, 9 этажей, 10 подъездов

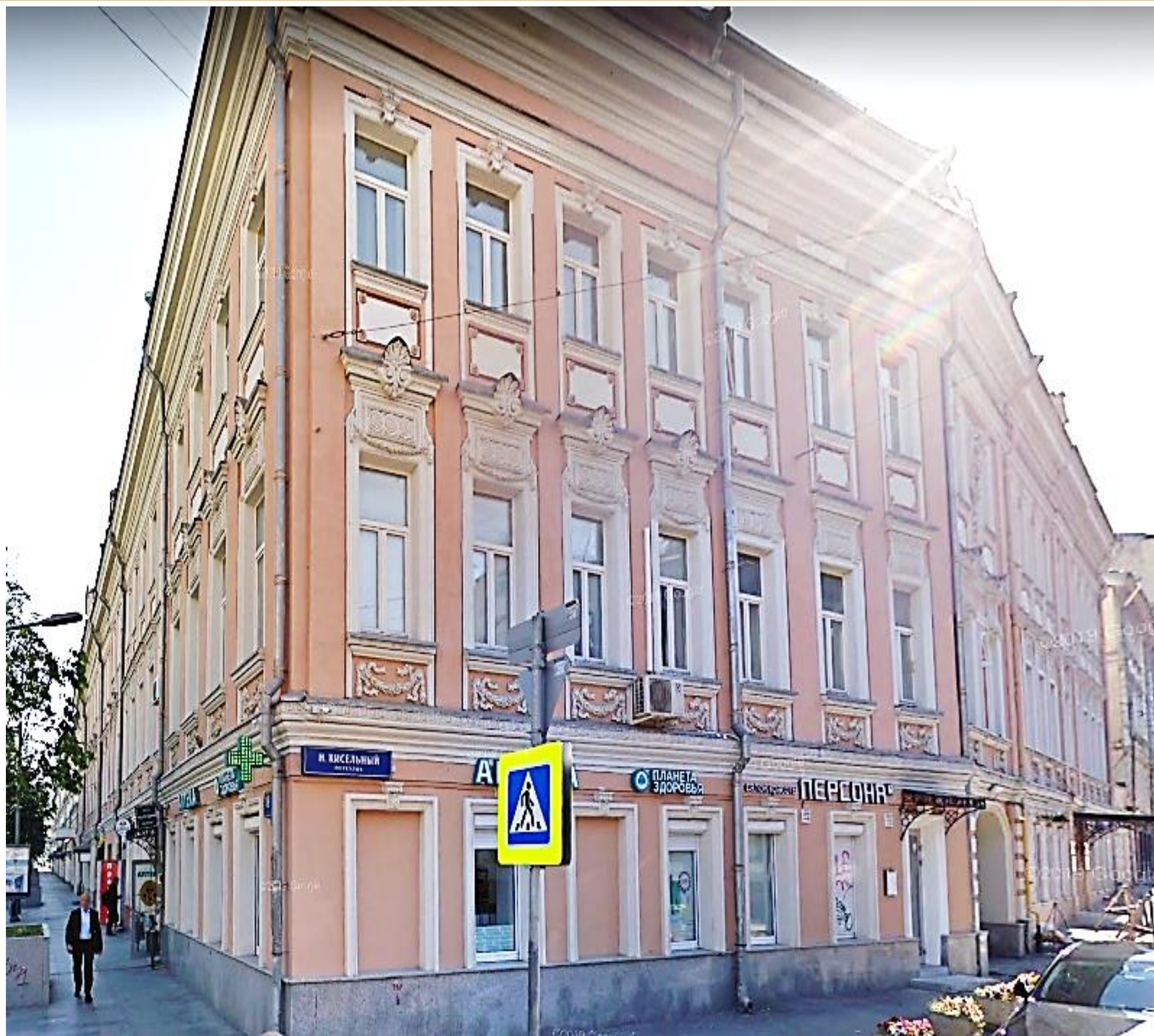
Как было



Как стало



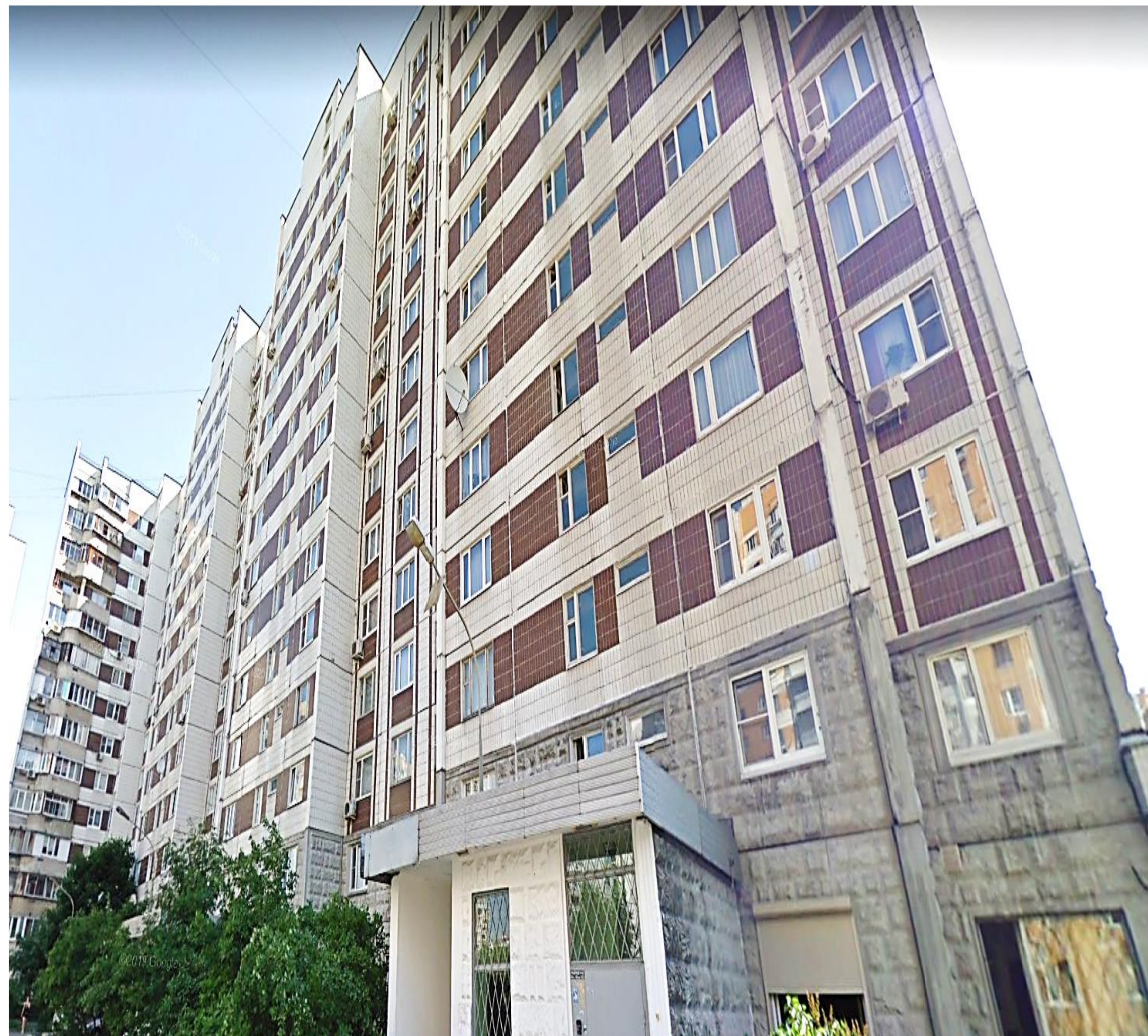
Капитальный ремонт системы горячего водоснабжения МКД 1917 г. ввода в эксплуатацию, кирпичный, 3 этажа, 3 подъезда



Газовый котел ACV HM-100 (Бельгия), установленный в многоквартирном доме

Замена лифтов

МКД 1995 г. ввода в эксплуатацию, панельный, 14 этажей, 4 подъезда



Лифт марки
OTIS 2000R

Капитальный ремонт кровли

МКД 2004 г. ввода в эксплуатацию, панельный, 10 этажей, 6 подъездов

Как было



Как стало

Негативный опыт капитального ремонта МКД со специальными счетами

- ▶ Проведение не первоочередных видов работ по капитальному ремонту
- ▶ Выполнение текущего ремонта за счет средств на специальном счете
- ▶ Завышенные сметы
- ▶ Активирование не выполненных работ
- ▶ «Обнуление» специального счета и инициирование перехода к региональному оператору

Причины:

- ▶ Низкая информированность большинства собственников
- ▶ Манипулирование собственниками управляющей организацией/владельцем специального счета
- ▶ Недобросовестное поведение председателя совета МКД/правления ТСЖ
- ▶ Отсутствие внимания со стороны ОМСУ, органа власти, ответственного за реализацию региональной программы



Опыт привлечения заемных средств на капитальный ремонт МКД со «специальным счетом»

Кредиты ТСЖ на капитальный ремонт МКД со специальными счетами банка «Центр-инвест»

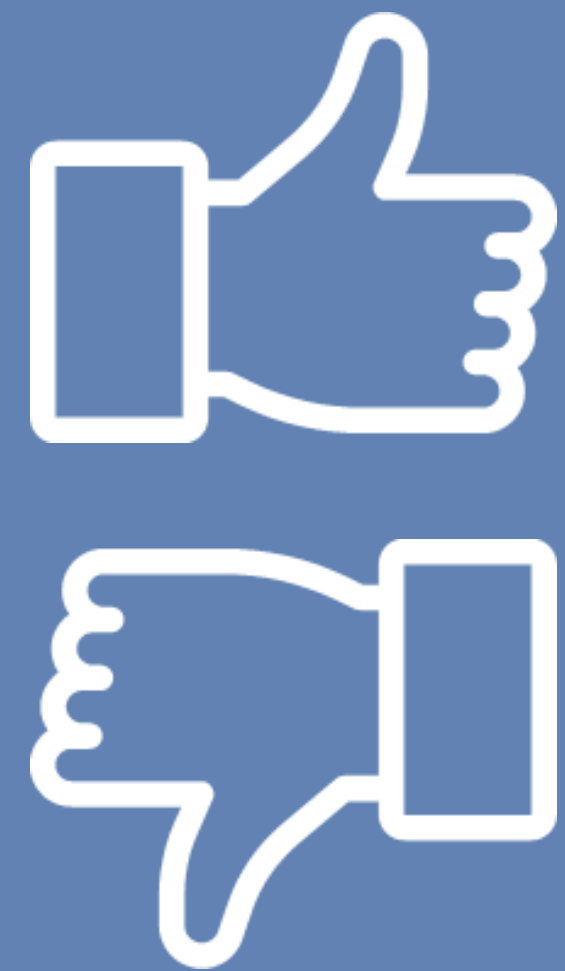
Предоставление займов Центрами организации капитального ремонта (ЦОКР) (г. Ярославль, г. Киров)

Отдельные случаи предоставления займов управляющими организациями

Отдельные случаи предоставления займа одним из собственников помещений в МКД

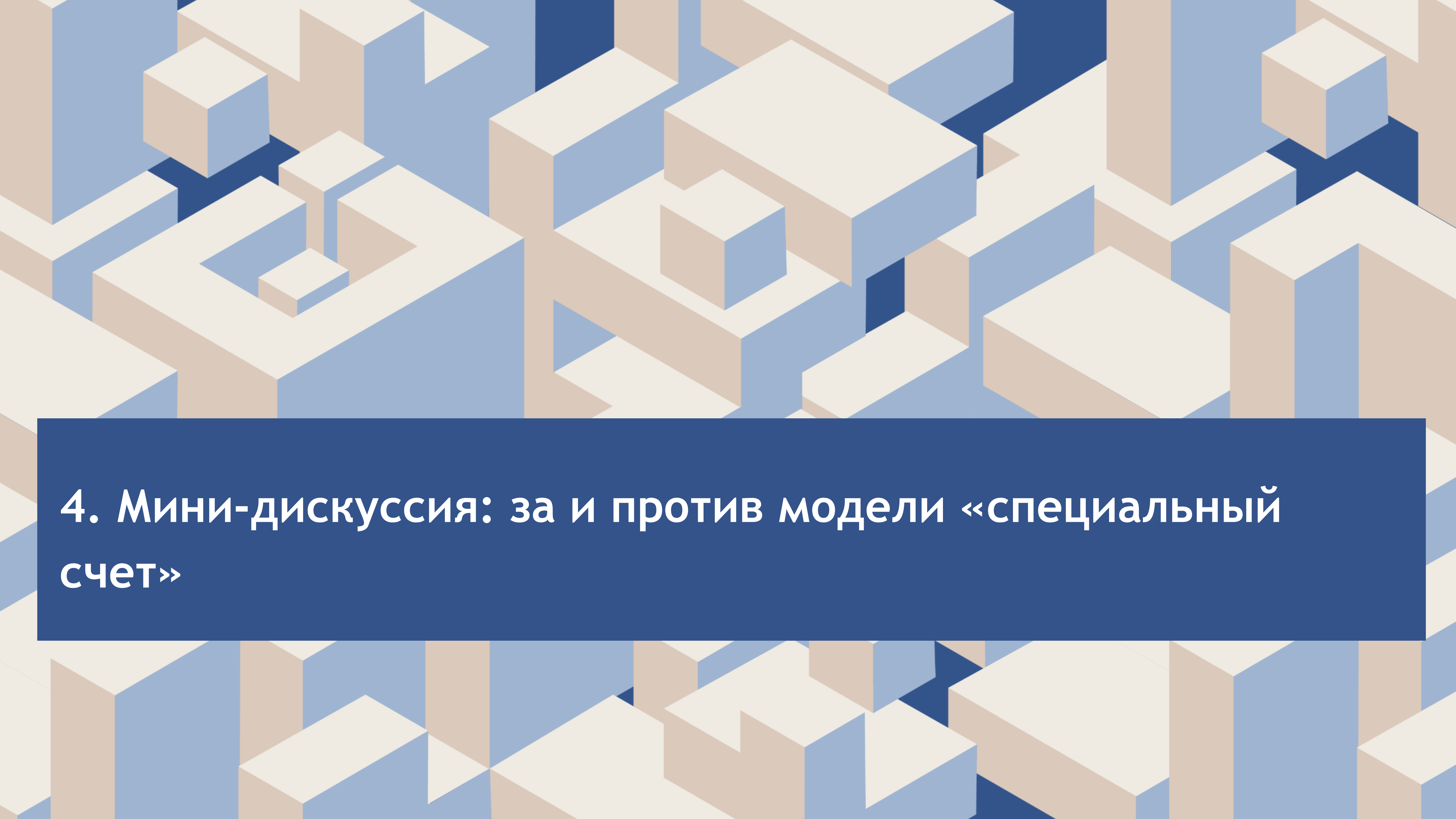
Предоставление подрядчиком рассрочки по оплате выполненных работ

Пилотный проект по замене лифтов в МКД со специальными счетами с оплатой в рассрочку до 5 лет (г. Москва)




Собственники помещений в МКД со специальными счетами сталкиваются с большими сложностями и испытывают острую потребность:

- ✓ в информации, рекомендациях, примерах
 - ✓ в консультациях, советах
 - ✓ в доступе к заемным деньгам
 - ✓ в субсидиях
-



4. Мини-дискуссия: за и против модели «специальный счет»



5. Как можно помочь собственникам помещений в реализации модели «специальный счет»

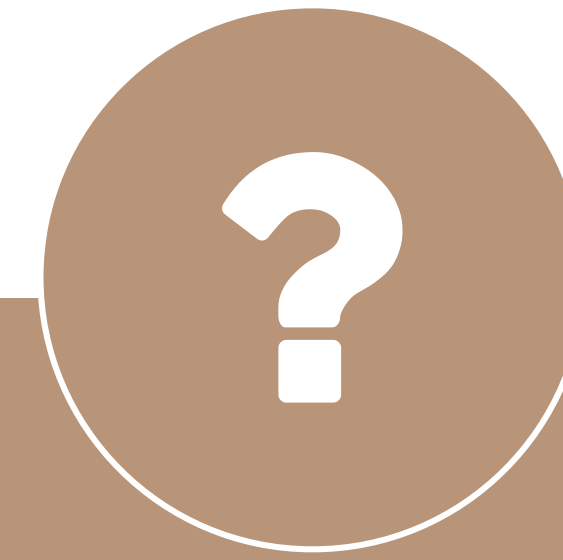
Что может сделать государство для содействия собственникам, выбравшим специальный счет?



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

04

Блок #4

Возможность проводить капитальный ремонт поэтапно

05

Блок #5

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

06

Блок #6

Упрощение перехода из «общего котла» на специальный счет; Условия для вхождения в «котел»

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



Доступность заемных средств и финансовой поддержки

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

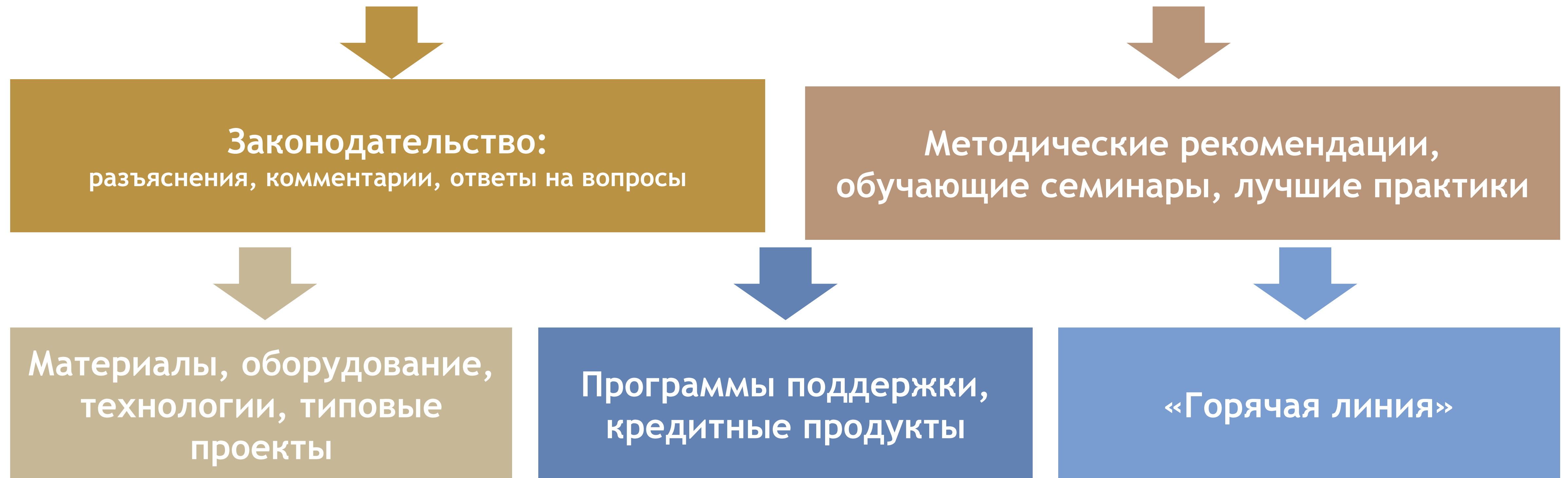
▶ Программа содействия созданию специализированных банковских продуктов, развитию кредитования капитального ремонта МКД

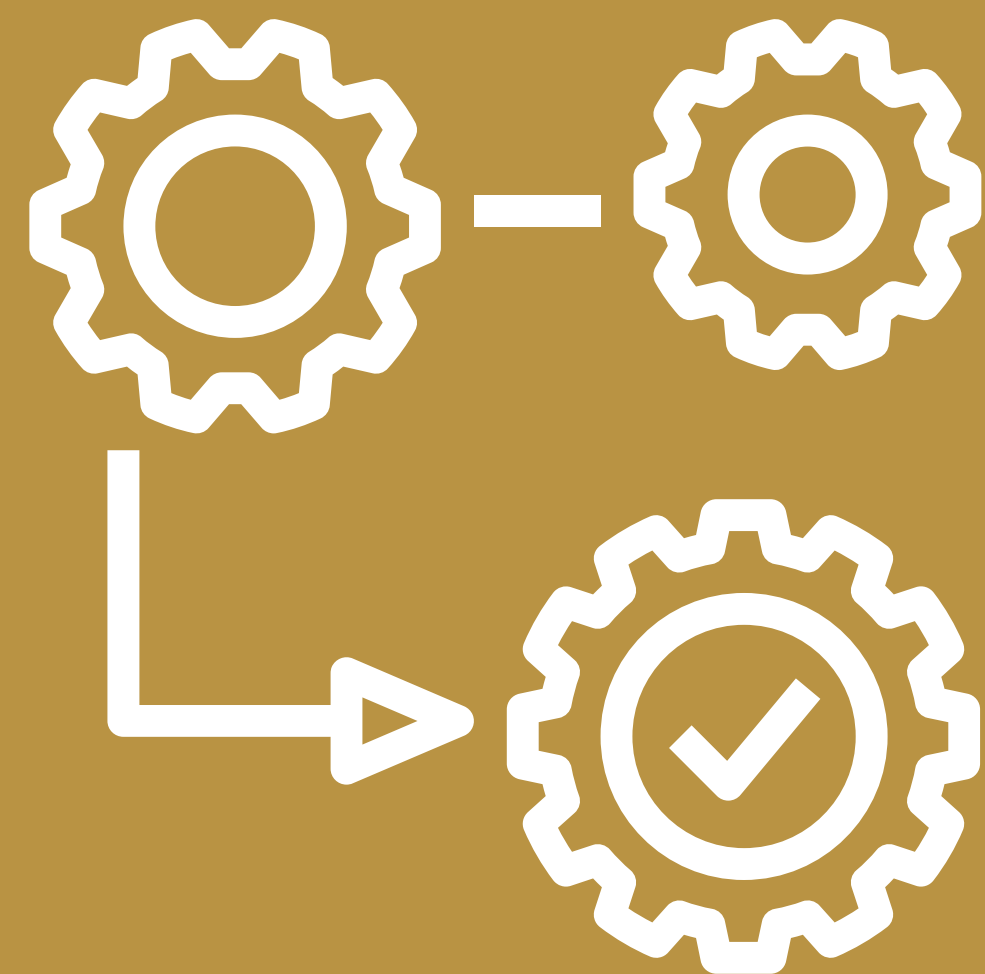
▶ Государственная программа предоставления субсидий на наиболее дорогостоящие виды капитального ремонта, энергоэффективную модернизацию МКД

Информационно-методическая поддержка

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

Единый информационно-методический ресурс (на базе института развития)





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 в новой Стратегии
- Должна быть признана и обеспечена приоритетность поддержки способа «специальный счет»
- Необходим системный подход к созданию благоприятных условий для развития модели «специальный счет»

Что можно сделать на местном уровне для поддержки и развития модели «специальный счет»?



Информирование,
методическая
поддержка



Программа
субсидий



Мониторинг
ситуации в МКД со
специальными
счетами



База данных
подрядчиков для МКД
со специальными
счетами, технические
решения, проверка смет



Распространение
лучших практик,
обмен опытом

Деятельность Фонда «Институт экономики города» в поддержку собственников жилья по вопросам капитального ремонта

- Предложения по развитию законодательства
- Информационные и методические материалы
- Проведение учебных курсов, семинаров и других образовательных программ по управлению многоквартирными домами, капитальному ремонту и др.
- Обучение и консультирование советов многоквартирных домов и товариществ собственников жилья
- Пилотные проекты





Проект «Настольная книга жилищного активиста «Капитальный ремонт многоквартирных домов: решения и действия собственников жилья» (2016)

При финансовой поддержке Правительства Москвы

- *Методическое пособие
актуализировано в 2018 г.*

http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/capital_repair_iue_moscow_2018.pdf



Методические рекомендации



КОМИТЕТ ОБЩЕСТВЕННЫХ СВЯЗЕЙ ГОРОДА МОСКВЫ

Проект «Настольная книга жилищного активиста «Коммуникации и взаимодействие для успешного капитального ремонта» (2018)

При финансовой поддержке Правительства Москвы

http://www.urbanecomomics.ru/kapremont2018Moscow_IUE

The collage displays three book covers from the project «Настольная книга жилищного активиста «Коммуникации и взаимодействие для успешного капитального ремонта» (2018). Each cover features the logos of the Committee for Public Relations of the City of Moscow and the Institute for Urban Economics of the City of Moscow.

- Top-left cover (March 2018):** «Рекомендации по взаимодействию жилищного актива с жителями, собственниками помещений для выявления, предотвращения и разрешения конфликтных ситуаций, связанных с проведением капитального ремонта». Подготовлены в рамках проекта Настольная книга жилищного активиста: «Коммуникации и взаимодействие для успешного капитального ремонта», реализуемого при поддержке Комитета общественных связей города Москвы.
- Bottom-left cover (June 2018):** «Рекомендации по взаимодействию жилищного актива многоквартирных домов с региональным оператором капитального ремонта и подрядными организациями, осуществляющими капитальный ремонт». Подготовлены в рамках проекта Настольная книга жилищного активиста: «Коммуникации и взаимодействие для успешного капитального ремонта», реализуемого при поддержке Комитета общественных связей города Москвы.
- Right cover (September 2018):** «Рекомендации жилищному активу многоквартирных домов со специальными счетами для действий для привлечения финансовых средств на проведение капитального ремонта». Подготовлены в рамках проекта Настольная книга жилищного активиста: «Коммуникации и взаимодействие для успешного капитального ремонта», реализуемого при поддержке Комитета общественных связей города Москвы.



Практическое пособие: Дорожная карта капитального ремонта



КОМИТЕТ ОБЩЕСТВЕННЫХ
СВЯЗЕЙ
ГОРОДА МОСКВЫ

Проект «Практическое пособие жилищному активисту «Дорожная карта капитального ремонта многоквартирного дома» (2019)

При финансовой поддержке Правительства Москвы

<http://www.urbanecomomics.ru/KRkalendarIUE2019>

«**Пакет**» материалов:

- Поэтапный алгоритм действий
- Методические рекомендации
- Информационные и справочные материалы
- формы, образцы и примеры документов

Инфографика: что делать, где найти информацию, с кем взаимодействовать

Информационно-методические **приложения**

2 варианта «Дорожной карты капремонта»:

- капитальный ремонт домов проводит Фонд КР Москвы (региональный оператор)
- капитальный ремонт домов со специальными счетами



Рекомендации по принятию решений о проведении капитального ремонта МКД со специальным счетом

Вопросов больше, чем указано в Жилищном кодексе

Если средств на специальном счете достаточно для ремонта

В соответствии с ч. 5.1 статьи 189 ЖК РФ

- 1) О перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 2) О предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 3) О сроках проведения капитального ремонта;
- 4) Об источниках финансирования капитального ремонта;
- 5) О лице, уполномоченном от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Дополнительно

- 6) О проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме
- 7) О выборе (порядке выбора) подрядной организации для оказания услуг, проведения работ по капитальному ремонту
- 8) Об определении существенных условий договора с подрядной организацией
- 9) Об определении лица, уполномоченного от имени собственников помещений в многоквартирном доме заключить договор с подрядной организацией
- 10) Об организации контроля за оказанием услуг, выполнением работ по капитальному ремонту

Рекомендации по принятию решений о проведении капитального ремонта МКД со специальным счетом (2)

Если средств на специальном счете НЕ достаточно для ремонта

В соответствии с п.1.2 ч. 2 ст. 44; п. 1 ч. 5 ст. 177 ЖК РФ

- 11) О получении займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (о цели получения займа; о сумме займа; о займодавце)
- 12) Об определении существенных условий договора займа

В соответствии с п.1.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ

- 13) О погашении за счет фонда капитального ремонта займа, использованного на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данным займом

Дополнительно

- 14) Об определении лица, уполномоченного от имени собственников помещений в многоквартирном доме заключить договор займа



Рекомендуемая схема договорных отношений и финансовая схема: капремонт МКД со специальным счетом с привлечением займа

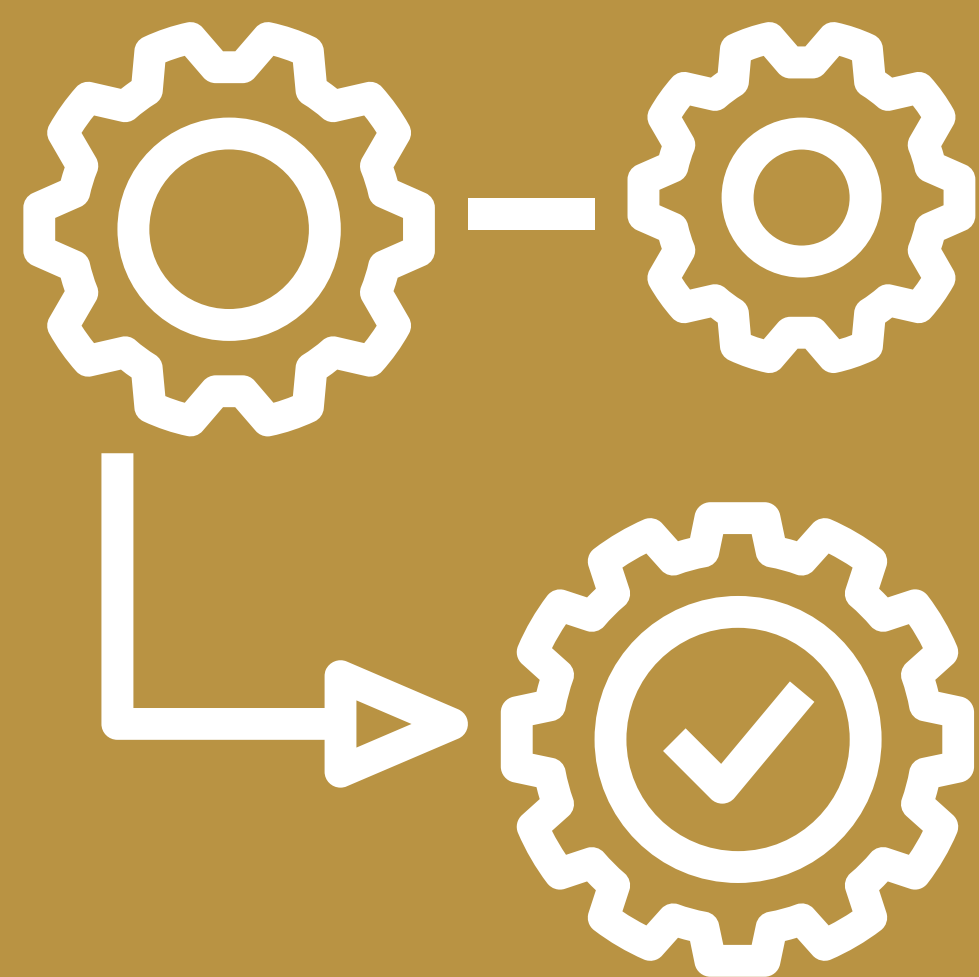


Займодавец может предоставлять заем не только из собственных средств, но и за счет взятого им кредита



Рекомендуемая схема договорных отношений и финансовая схема: капремонт МКД со специальным счетом с оплатой в рассрочку



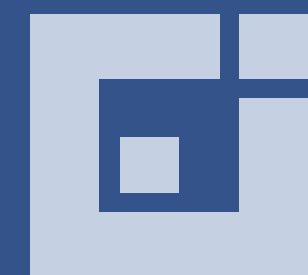
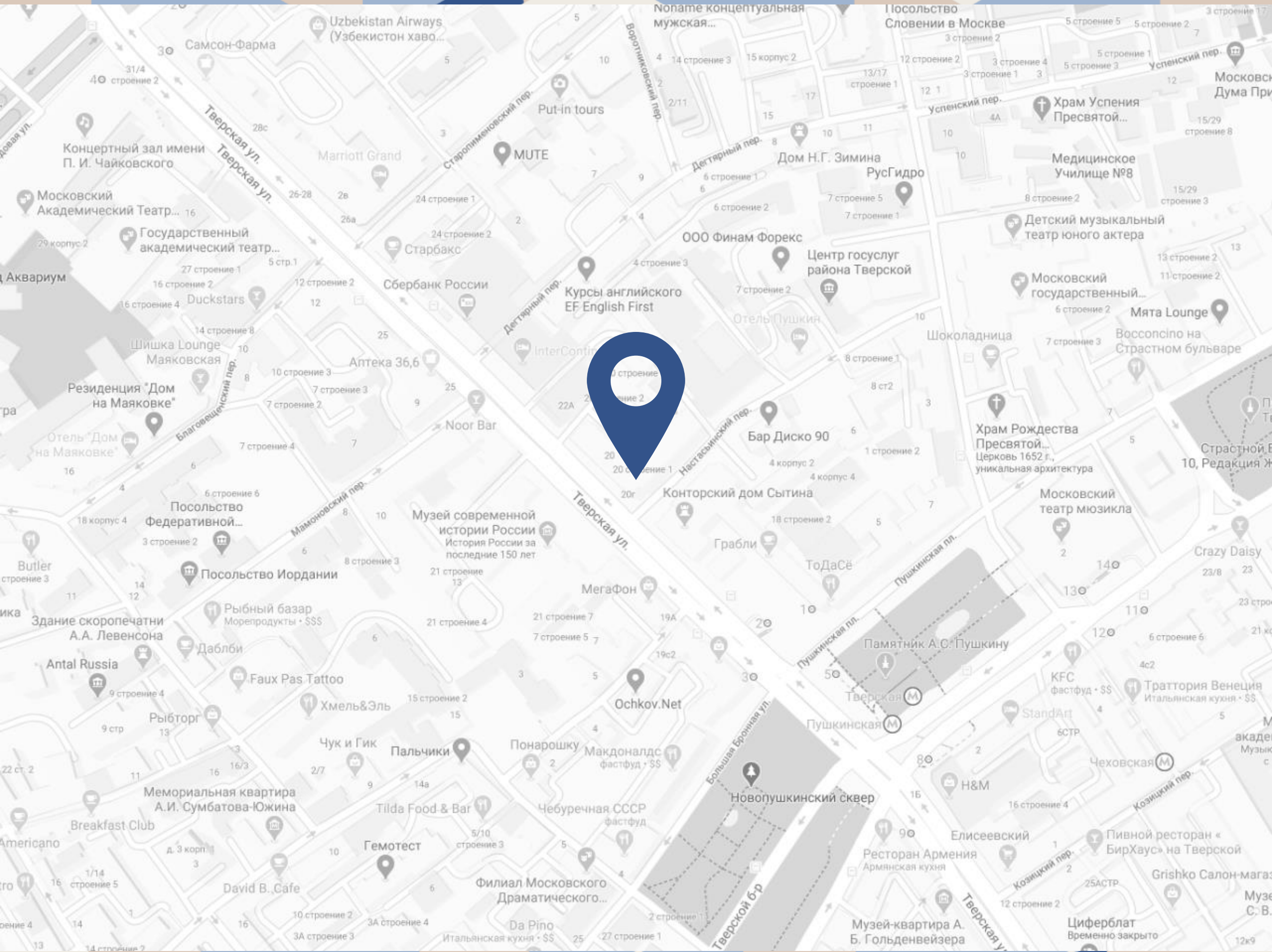


Институт экономики города
предлагает городам и регионам
услуги по информационно-методической
поддержке капитального ремонта МКД



ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА

СПАСИБО ЗА УЧАСТИЕ!



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

Web-site: www.urbaneconomics.ru

