

Специальные счета: текущая ситуация

На 1 апреля 2020 г на специальных счетах*:

- формируются фонды капитального ремонта 93 121 МКД (12,85% от МКД в региональных программах)
- остаток средств - 130 256 млн рублей
- в 30 субъектах РФ с высокой долей специальных счетов в региональных программах на таких счетах находится от 1 до 7,8 млрд рублей, в Москве – 23 млрд рублей
- в 6 регионах приостановлена уплата взносов на капитальный ремонт, специальные счета недополучат 25% годовых поступлений взносов

Специальные счета – потенциал для восстановления малого и среднего бизнеса в сфере капитального ремонта МКД при условии снятия существующих барьеров

Льготные кредиты малому и среднему бизнесу в кризисный период могут увеличить объем капитального ремонта МКД со специальными счетами, накоплений на которых недостаточно для проведения неотложных ремонтов (подрядчик сможет предоставить рассрочку по оплате выполненного ремонта с учетом условий кредита, использованного на ремонт МКД)

*Источник: Фонд ЖКХ, данные мониторинга региональных систем капитального ремонта



Последствия приостановки взносов на капитальный ремонт как антикризисной меры

Показатели	г. Москва	Московская область	Пензенская область	Кировская область	Магаданская область	Ростовская область
Период приостановки взносов	3 мес. апрель-июнь 2020	2 мес. апрель-май 2020				
Объем средств, которые не получит региональная система капитального ремонта, млн руб.	11 023	4 484	341	462	95	856
в том числе: <i>региональный оператор</i>	9 309	4 012	174	370	93	590
специальные счета	1 714	472	167	92	2	266
Доля выпадающих доходов региональной системы от стоимости капитального ремонта в 2020 году, %	~ 29	34	19	12	~16	14

В наиболее уязвимом положении МКД со специальными счетами:

➤ **в которых работы по капитальному ремонту запланированы региональной программой на 2020 год (и, возможно, 2021 год) – если работы не будут выполнены, собственникам в таких МКД грозит потеря специального счета и перевод к региональному оператору (ч. 7 ст. 189 ЖК РФ)**

Например, в Москве в 2020 году должны быть завершены ремонты в 258 МКД со специальными счетами, заменены лифты еще в 101 таком МКД

➤ **у которых есть обязательства по возврату заемных средств, платежам для погашения предоставленной подрядчиком рассрочки по оплате ранее выполненных работ по капитальному ремонту**



Предложения по оперативным и долгосрочным мерам в помощь специальным счетам

1. Оперативное внесение изменений в законодательство:

приостановить до 1 января 2022 года действие:

- **части 7 статьи 189** Жилищного кодекса РФ (о переводе фонда капитального ремонта со специального счета на счет регионального оператора в случае, если собственники не провели ремонт в установленный региональной программой срок)
- **частей 9, 9.1, 10 статьи 173** Жилищного кодекса РФ (о переводе фонда капитального ремонта со специального счета на счет регионального оператора в случае, если размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет менее пятидесяти процентов от начисленных взносов и задолженность не погашена в течение пяти месяцев).

2. Компенсация из региональных бюджетов недополученных поступлений взносов на КР на специальные счета в связи с временной приостановкой уплаты взносов

3. Меры долгосрочного характера:

- **устранить законодательные барьеры** для развития модели «специальный счет» и привлечения собственниками заемных средств на КР
- **программы финансовой поддержки** капитального ремонта МКД со специальными счетами



Барьеры для увеличения объемов капитального ремонта домов со специальными счетами и предложения по их устранению

Барьеры	Предложения
Законодательные барьеры	
Высокий «порог» голосов для принятия решения о проведении КР (<i>более 2/3 от общего числа голосов</i>) – барьер для принятия решений о проведении даже обязательных работ по КР	Внести изменения в ЖК РФ – понизить требование до «не менее 50% от общего числа голосов»
Ограничения по перечню услуг и работ, финансируемых за счет минимального взноса на КР (ч. 2 ст. 166, ч. 4 ¹ ст. 170 ЖК РФ) - не позволяют проводить работы, энергосберегающие мероприятия, не включенные в разрешенные перечни и (или) региональные программы	Дифференцировать подход по расходованию фондов КР для МКД со специальным счетом и МКД в «котле»: ✓ дать право тратить средства фонда КР на специальном счете, сформированные взносами в минимальном размере, на расширенный перечень работ, энергоэффективные мероприятия ✓ одновременно ограничить возможность перехода к региональному оператору по решению общего собрания требованием восстановить размер фонда КР
Изменение способа формирования фонда КР по решению органов власти: <ul style="list-style-type: none">при невыполнении КР в срок, установленный региональной программойпри неполноте формирования фонда КР на специальном счете	Внести изменения в ЖК РФ - исключить возможность передачи специального счета в «общий котел», передать управление специальным счетом и КР «кризисному управляющему» Расширить меры, применяемые к собственникам-должникам

Барьеры для увеличения объемов капитального ремонта домов со специальными счетами (2)

Барьеры	Предложения
Финансовые барьеры	
Невозможность привлечь заемные средства на КР сообществу собственников, как это предполагается ч. 1 ст. 170 ЖК РФ	Внести изменения в ЖК РФ, определив статус собственников в МКД как коллективного заемщика, действующего через представителя, обязательства каждого собственника по возврату кредита путем уплаты взносов на КР на специальный счет (<i>законопроект подготовлен</i>)
Ограничения по перечню услуг и работ не позволяют привлекать заемные средства для проведения работ, не включенных в перечень работ, которые можно финансировать за счет минимального взноса	Снять ограничения на использование средств фонда КР на специальном счете (см. предложение по законодательным барьерам)
Заниженный размер минимального взноса не обеспечивает проведение капитального ремонта при отсутствии бюджетных субсидий на проведение КР, решение о повышении взноса на КР может блокироваться собственниками с низкими доходами (повышенные взносы не учитываются при предоставлении субсидии)	Определять, кроме минимального размера взноса на КР экономически обоснованный размер взноса на КР. В случае, если общим собранием собственников в МКД определен размер взноса на КР, превышающий минимальный размер взноса, при предоставлении гражданам субсидии для оплаты ЖКУ учитывать размер взноса на КР, в пределах экономически обоснованного размера.

Барьеры для увеличения объемов капитального ремонта домов со специальными счетами (3)

Барьеры

Предложения

Административные барьеры, связанные с неопределенностью полномочий разных лиц

Запреты органов жилищного надзора:

- на проведение за счет минимального взноса работ, не предусмотренных региональной программой
- на проведение работ по КР, если на специальном счете не накоплена их полная стоимость / на заключение договоров с условием оплаты в рассрочку
- на поэтапное выполнение работ по КР

Устранить противоречие между ч. 1 и 2 ст. 166 ЖК РФ (определившими работы, которые могут финансироваться за счет минимального взноса) и ч. 4¹ и 4² ст. 170 ЖК РФ (можно финансировать только работы, включенные в региональную программу) - изменить редакцию частей 4¹ и 4² ст. 170 или исключить их.

Разработать инструкцию Главного государственного жилищного инспектора

Неправомерные действия владельцев специальных счетов (ревизия документов общего собрания, решений собственников, неисполнение решения общего собрания по перечислению средств со специального счета)

Внести дополнение в ЖК РФ – обязанность владелец специального счета обязан исполнять решение общего собрания собственников помещений в МКД.

Превышение полномочий банками

Разработать инструкцию / подготовить разъяснение Центрального Банка о полномочиях банка

Недостаточность контроля за результатом использования средств (объемом и качеством ремонта)

Дополнить полномочия органов государственного жилищного надзора
Усилить контроль со стороны собственников в МКД

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

Фонд «ИЭГ» - некоммерческая негосударственная организация, ведет деятельность по разработке социально-экономических предложений с 1995 года



ООО «ИЭГ» - организация для работы над проектами государственных и коммерческих заказчиков, ведет деятельность с 2003 года

Участие в разработке более 100 законодательных и иных нормативно-правовых актов, включая

- _ Градостроительный кодекс РФ
- _ Жилищный кодекс РФ
- _ 214-ФЗ о долевом строительстве
- _ Закон об ипотечных ценных бумагах



Проекты по направлениям жилищного строительства, ЖКХ, муниципального развития

- _ Реформы, концепции, программы
- _ Инвестиционная деятельность
- _ Конкурсы и проекты ГЧП
- _ Развитие городов и регионов

Фонд «ИЭГ» входит в ТОП-50 лучших независимых исследовательских центров мирового рейтинга в двух категориях:

Социальная политика и Ведущие центры Центральной и Восточной Европы
2018 Global Go To Think Tank Index

Эффективные внедренные решения, учитывающие юридические и экономические аспекты и основанные на многолетнем опыте проведения прикладных исследований

Миссия - содействие социально-экономическому развитию городов

НАШИ КОНТАКТЫ

117105, Москва, Новоданиловская наб., 4 а,
бизнес центр «Новоданиловский Дом», 6 этаж, помещение 6Г
Телефон/факс: (495) 363-50-47, (495) 787-45-20

mailbox@urbaneconomics.ru



facebook.com/urbaneconomics



twitter.com/UrbanEconRu



youtube.com/channel/UCq3VciO0o6y5RYqcejjRFnA



www.urbaneconomics.ru