

# Отмена взносов на капремонт – последствия для региональных систем капремонта



В конце марта 2020 г. Мэр Москвы принял решение о временном освобождении собственников помещений в МКД, расположенных на территории столицы, от уплаты взносов на капремонт.

Эксперты Фонда «Институт экономики города» проверили, кто из руководителей субъектов РФ последовал примеру С. С. Собянина, и оценили возможные последствия приостановки взносов для регоператоров капремонта и МКД со спецсчетами.

*Ирина ГЕНЦЛЕР, руководитель жилищного сектора направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города»*

## В КАКИХ РЕГИОНАХ СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД ВРЕМЕННО ОСВОБОЖДЕНЫ ОТ УПЛАТЫ ВЗНОСОВ НА КАПРЕМОНТ?

Решение о временном освобождении собственников помещений в МКД от уплаты взносов на капремонт приняли всего пять субъектов РФ:

- Москва;
- Московская область;
- Кировская область;
- Пензенская область;
- Ростовская область.

Период временного освобождения от уплаты взносов — 3 месяца (апрель-июнь 2020 г.), за исключением Ростовской области, в которой он составляет 2 месяца (апрель и май 2020 г.).

## АРГУМЕНТЫ ПРОТИВ ПРИОСТАНОВКИ ВЗНОСОВ:

- Основным источником финансирования работ по капремонту являются взносы на капремонт собственников помещений в МКД, включенных в региональную программу капремонта. Решение о приостановке уплаты взносов создает угрозу выполнения региональным оператором обязательств по проведению капремонта, запланированного не только на 2020 год, но и на последующий период.
- Расходы на уплату ежемесячного взноса на капремонт составляют незначительную часть в составе доходов домохозяйств.

## СКОЛЬКО ДЕНЕГ ПОТЕРЯЮТ РЕГИОНАЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ КАПРЕМОНТА В СВЯЗИ С ПРИОСТАНОВКОЙ УПЛАТЫ ВЗНОСОВ?

По оценкам Института экономики города, региональные системы капремонта пяти субъектов РФ, в которых приостановлена уплата взносов, потеряют от 341 млн до 11 млрд рублей (см. таблицу 1).

Наибольший объем средств недополучит система капремонта города Москвы — около 11 млрд рублей. Это

связано как с наибольшим из всех регионов размером установленного минимального взноса на капремонт (18,86 руб./кв. м), так и наибольшим количеством МКД, включенных в региональную программу капремонта (около 28 тысяч), и, соответственно, площади помещений в таких домах, на которую начисляются взносы (около 250 млн кв. м).

Наименьший объем средств (341 млн рублей) из рассматриваемых пяти регионов потеряет региональная система капремонта Пензенской области, в которой установлено наименьшее значение минимального размера взноса на капремонт и в региональную программу капремонта включено наименьшее количество МКД и площади помещений (соответственно — 7,7 тысяч и чуть более 15 млн кв. м) из программ рассматриваемых регионов.

Приостановка взносов приведет к недополучению средств не только региональными операторами капремонта, но и фондами капремонта, формирующимися на спецсчетах. Распределение общей суммы выпадающих доходов между региональным оператором и специальными счетами различно в рассматриваемых регионах, поскольку в их региональных программах различны доли МКД, в которых реализуется способ формирования фонда капремонта на специальном счете (таблица 2).

В меньшей степени от приостановки уплаты взносов пострадает региональный оператор Пензенской области, в региональной системе которой самая высокая доля МКД со специальными счетами (35% от общего числа МКД и 49% от их площади). На долю регионального оператора приходится только 51% от общей суммы взносов, которые не будут уплачены (см. таблицу 1). Наиболее высокая доля от общего объема выпадающих доходов региональной системы — 89,5% — у регионального оператора Московской области (в области наименьшая из рассматриваемых регионов доля МКД со специальными счетами).

ТАБЛИЦА 1. ОБЪЕМ СРЕДСТВ, КОТОРЫЕ НЕДОПОЛУЧАТ РЕГИОНАЛЬНЫЕ СИСТЕМЫ КАПРЕМОНТА В СВЯЗИ С ВРЕМЕННЫМ ОСВОБОЖДЕНИЕМ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ ОТ УПЛАТЫ ВЗНОСОВ НА КАПРЕМОНТ

ПОКАЗАТЕЛИ	г. МОСКВА	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	ПЕНЗЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ	КИРОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
Объем средств, которые не получит региональная система капремонта, всего, млн руб.	11 023	4 484	341	462	856
в том числе:					
региональный оператор, млн руб.,	9 309	4 012	174	370	590
% от суммы недополученных средств	84,5	89,5	51,	80,	68,
фонды капремонта на специальных счетах, млн руб.	1 714	472	167	92	266
% от суммы недополученных средств	15,5	10,5	48,9	19,9	31,1
<b>Доля выпадающих доходов региональной системы от стоимости капремонта, запланированного на 2020 год, % *</b>	<b>~ 29**</b>	<b>34</b>	<b>19</b>	<b>12</b>	<b>14</b>

\* Расчет сделан при допущении, что бюджетные субсидии на проведение капремонта не предоставляются.

\*\* В открытом доступе нет данных о стоимости капремонта, запланированного на 2020 год краткосрочным планом реализации региональной программы капремонта МКД г. Москвы; расчет сделан при допущении, что региональный оператор расходует на капремонт 97% годового поступления взносов, а в тех домах со специальными счетами, которые делают ремонт в течение года, расходует 25% от годовых поступлений взносов в целом на специальные счета.

ТАБЛИЦА 2. ДОЛЯ МКД СО СПЕЦИАЛЬНЫМИ СЧЕТАМИ В РЕГИОНАХ, ВРЕМЕННО ПРИОСТАНОВИВШИХ УПЛАТУ ВЗНОСОВ НА КАПРЕМОНТ

ПОКАЗАТЕЛИ	г. МОСКВА	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	ПЕНЗЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ	КИРОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
от общего количества МКД в региональной программе	11,13	5,87	35,09	12,57	19,91
от общей площади помещений в МКД в региональной программе	15,55	10,52	48,94	20,03	31,13

### ВОЗМОЖНЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ОТ ВРЕМЕННОЙ ПРИОСТАНОВКИ УПЛАТЫ ВЗНОСОВ НА КАПРЕМОНТ

— Наиболее вероятным последствием приостановки уплаты взносов на капремонт является невыполнение планов проведения капремонта в 2020 г. региональными операторами.

Наибольшего невыполнения планов капремонта 2020 г., если не будут выделены средства из региональных бюджетов на компенсацию выпадающих доходов, можно ожидать, прежде всего, в Москве и Московской области. В этих двух регионах сумма выпадающих доходов региональной системы составляет около 30% стоимости услуг и работ по капремонту, запланированных на 2020 год (см. таблицу 1), и большую их часть должны выполнять как раз региональные операторы.

В Москве годовые планы капремонта являются наиболее напряженными, а доля средств, формируемых за счет взносов, которая должна использоваться регио-

нальным оператором на ежегодное финансирование региональной программы, максимально высокая (97%). В связи с этим у регионального оператора Москвы не может быть значительного резерва средств в виде остатка средств на счете на начало года, свободных от обязательств. Ситуация с выполнением плана капремонта усугубляется также необходимой и оправданной мерой о приостановке всех работ по проведению капремонта в МКД на период самоизоляции граждан.

Возможное решение проблемы для регионального оператора Москвы — выделение из бюджета средств на компенсацию выпадающих доходов или отказ от выполнения в 2020 г. (перенос на более поздний срок) части дополнительных работ по капремонту, сверх перечня работ, установленного ч. 1 ст. 166 ЖК РФ, например, капремонта подъездов. Есть ли у других регоператоров

такая возможность, зависит от того, какие решения по дополнительным услугам и работам принимались в субъектах РФ, какие предложения по перечням услуг и работ предлагались региональными операторами для выполнения в 2020 г.

Возможность переноса запланированных на 2020 год работ по капремонту на более поздний срок зависит также от того, как определен срок выполнения работ в региональной программе — на конкретный год или на трехлетний период. При этом необходимо иметь ввиду, что в ч. 4 ст. 168 ЖК РФ определен закрытый перечень случаев, в которых перенос срока выполнения работ на более поздний период не требует решения общего собрания собственников помещений (ОСС). В отношении работ в 2020 году собственники уже приняли решение о перечне и сроке проведения ремонта региональным оператором. В обычных условиях для изменения уже утвержденного общим собранием перечня работ по капремонту необходимо новое решение ОСС. Для того, чтобы появилась возможность без решения ОСС перенести работы на более поздний срок в связи с непредвиденными обстоятельствами, в том числе — связанными с пандемией COVID-19, необходима поправка в ЖК РФ (возможно в сегодняшних форс-мажорных обстоятельствах, которые не позволяют выполнить ранее принятые решения, можно обойтись и без такой поправки в ЖК РФ, но это требует прояснения).

В Пензенской, Кировской и Ростовской областях доля выпадающих от приостановки уплаты взносов доходов региональной системы от стоимости запланированных на 2020 г. ремонтов существенно ниже — 19%, 12% и 14% соответственно. В этих областях у регоператоров больше возможностей выполнить план ремонтов, чем в Москве и Московской области, но гораздо ниже вероятность выделения бюджетных средств на компенсацию выпадающих доходов.

**— В наиболее уязвимом положении в связи с приостановкой уплаты взносов на капремонте оказались собственники помещений в МКД со специальными счетами:**

- в которых работы по капремонту запланированы на 2020 год (и, возможно, 2021-2022 годы);
- у которых есть обязательства по возврату заемных средств, оплате в рассрочку ранее выполненных работ по капремонту.

Принятые субъектами РФ решения о приостановке уплаты приведут к сокращению поступлений на спецсчет в размере 25% годовых поступлений. Для собственников помещений в отдельном МКД это очень весомая потеря. Сокращение поступлений средств на спецсчет может привести к недостаточности накоплений для финансирования работ по капремонту, предусмотренному региональной программой для МКД на 2020 год (а возможно, эта неполнота поступлений негативно отразится и на возможности выполнения ремонта в 2021 и 2023 гг.).

Собственники помещений в МКД, скорее всего, не смогут договориться и о добровольном внесении взносов на капремонт на спецсчет, потому что в период приостановки взносов компенсацию по уплате взносов не будут получать собственники помещений старше 70 лет, другие категории граждан, для которых установлены льготы по уплате такого взноса (в Москве льготных категорий граждан особенно много, а выплаты из бюджета компенсаций таких льгот особенно значительны).

Для собственников помещений, которые при недостаточности накоплений на спецсчете планировали проведение работ с оплатой подрядчику в рассрочку, такая возможность резко сокращается, поскольку в связи с выпадением четверти годовых поступлений им требуется больший период рассрочки, в то время как возможности подрядчиков предоставить собственникам такую рассрочку в период кризиса тоже заметно уменьшатся.

Эти финансово-экономические обстоятельства усугубляются сложностями проведения в период самоизоляции общих собраний в МКД для принятия решений о проведении капремонта. Без решения ОСС правления ТСЖ (ЖСК), советы МКД не могут предпринимать шаги по организации проведения капремонта (выбору исполнителя для разработки проектной документации, подрядчика). Принятие решений и действия по организации капремонта в домах со спецсчетами в этом году сдвигаются на более поздний и пока неопределенный срок. Соответственно, есть большая вероятность, что запланированные на 2020 год ремонты в домах со спецсчетами не будут проведены.

Последствием непроведения собственниками помещений, уплачивающими взносы на спецсчет, капремонта в запланированный региональной программой срок согласно ч. 7 ст. 189 ЖК РФ является потеря спецсчета — изменение способа формирования фонда капремонта решением органа местного самоуправления (в Москве — Департамента капремонта города Москвы).

Приостановка взносов на капремонт не позволит ТСЖ/ЖСК, управляющим организациям выполнить свои обязательства по возврату кредитов и займов, привлеченных ими по решению ОСС в МКД на проведение капремонта. Но если управляющие организации скорее всего смогут воспользоваться кредитными каникулами, установленными для среднего и малого бизнеса, то такие меры поддержки до сих пор не распространены на ТСЖ/ЖСК, которые являются некоммерческими организациями.

Например, проблем с возвратом кредитов по уже проведенным ремонтам можно ожидать в Ростовской области, где достаточно много кредитов предоставил ТСЖ банк «Центр-Инвест»; с возвратом займов — в Кировской области, где они предоставлялись Центром организации капремонта Кировской области; с платежами для погашения рассрочки по оплате выполненных работ, предоставленной подрядчиком — в Москве, где замена лифтов в домах со спецсчетами осуществлялась в рамках пилотной программы.

## НАСКОЛЬКО ВЕЛИКИ БЫЛИ БЫ РАСХОДЫ ДОМОХОЗЯЙСТВ НА УПЛАТУ ВЗНОСОВ НА КАПРЕМОНТ? МОГУТ ЛИ ДОМОХОЗЯЙСТВА ПЛАТИТЬ ЭТИ ВЗНОСЫ В ПЕРИОД КРИЗИСА?

Проведенные экспертами Фонда «Институт экономики города» расчеты показывают, что даже при условии, что расходы домохозяйств резко сократятся в период кризиса, вызванного пандемией COVID-19 (в расчетах использовано допущение, что доходы домохозяйства сократятся на 50%), взносы на капремонт составили бы незначительную величину в совокупном семейном доходе: в четырех регионах — около 1% и менее, и только в Кировской области — 1,9% (таблица 3).

ТАБЛИЦА 3. СНИЖЕНИЕ РАСХОДОВ ДОМОХОЗЯЙСТВА (3 ЧЕЛОВЕКА) В УСЛОВНО-СРЕДНЕЙ КВАРТИРЕ (54 КВ. М) В СВЯЗИ С ВРЕМЕННЫМ ОСВОБОЖДЕНИЕМ ОТ УПЛАТЫ ВЗНОСОВ НА КАПРЕМОНТ

ПОКАЗАТЕЛИ	г. МОСКВА	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	ПЕНЗЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ	КИРОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
Среднедушевой доход, руб./мес. (по данным Росстата за 2019 год)	74 011	47 547	23 060	23 617	30 833
Совокупный доход домохозяйства в месяц в период кризиса*	111 016,5	71 320,5	34 590,0	35 425,5	46 249,5
Размер взноса на капремонт, руб./кв. м	18,86	9,07	7,5	8,3	9,92
Ежемесячный платеж на капремонт, руб.	1018,44	489,78	405,0	448,2	535,68
Доля платежа на кап-ремонт в месячном доходе домохозяйства, %	0,92	0,69	1,17	1,89	1,15

\* При предположении о снижении дохода домохозяйства в период самоизоляции на 50%.

Представляется, что негативные последствия от приостановки взносов на капремонт несопоставимо серьезнее, чем незначительный социальный эффект, на который, возможно, рассчитывали субъекты РФ. Взносы на капремонт и в период кризиса продолжают оставаться доступными для большинства домохозяйств. А для

наиболее уязвимых домохозяйств в четырех субъектах РФ наиболее эффективным решением было бы усилить меры адресной поддержки граждан, уплачивающих взносы на капремонт, через пересмотр условий и размеров предоставления субсидий на оплату жилищно-коммунальных услуг по примеру Москвы.

### ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПОДДЕРЖКЕ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЕГИОНАЛЬНЫХ СИСТЕМ КАПРЕМОНТА В ПЕРИОД КРИЗИСА, ВЫЗВАННОГО ПАНДЕМИЕЙ COVID-19:

- не использовать такую меру как приостановка уплаты взносов на капремонт, а в тех субъектах РФ, в которых уже приняты такие решения — не продлевать установленный период приостановки взносов;
- вместо приостановки уплаты взносов на капремонт усилить меры адресной поддержки граждан — собственников помещений в МКД с низкими доходами, в том числе потерявших доходы в связи с кризисом, при оплате ими жилищно-коммунальных услуг, включая взнос на капремонт (см. предложения на сайте ИЭГ: <https://clck.ru/N9cc8>);
- оперативно внести в Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» или сам ЖК РФ следующие изменения:
  - приостановить действие ч. 7 ст. 189 Жилищного кодекса РФ (о переводе фонда капремонта со спецсчета на счет регионального оператора в случае, если собственники не провели ремонт в установленный региональной программой срок), как минимум, до 1 января 2022 г. (а лучше — признать утратившей силу данную норму ЖК РФ);
  - включить в перечень случаев (ч. 4 ст. 168 ЖК РФ), в которых для переноса установленного срока капремонта общего имущества в МКД на более поздний период не требуется принятия решения ОСС, перенос срока проведения капремонта, запланированного региональной программой, краткосрочным планом ее реализации, при наступлении форс-мажорных обстоятельств;
- предоставить возможность получить кредитные каникулы ТСЖ/ЖСК, управляющим организациям, подрядным организациям, получившим и использовавшим/использующим кредиты на выполнение работ по капремонту общего имущества в МКД, возврат которых осуществляется за счет взносов собственников помещений в МКД на капремонт на основании решения общего собрания таких собственников.

Таким образом, проведенная оценка показала, что приостановление в ряде регионов уплаты взносов на капремонт, с одной стороны, не дает существенного снижения финансовой нагрузки на граждан-собственников жилья, но с другой стороны, порождает серьезные финансово-экономические, правовые и организационные последствия для региональных систем капремонта, включая риски выполнения региональными операторами обязательств по проведению капремонта, запланированного на 2020 год.

Особенно велики такие риски для МКД со специальными счетами, капремонт которых проведен с привлечением заемных средств или должен быть проведен в текущем году.