

ВОЗМОЖНЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЕГИОНАЛЬНЫХ СИСТЕМ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

**Генцлер Ирина Валентиновна
Институт экономики города**

**Общественная Палата Российской Федерации
Круглый стол «Десять лет реформе жилищно-
коммунального комплекса России»**

23 марта 2015 г.



Жилищный кодекс в 2012 году дополнен разделом IX: Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

**Введен обязательный ежемесячный взнос на капитальный ремонт
собственников помещений в МКД для формирования фонда капитального
ремонта в отношении каждого МКД**

☐ **вынужденная, непопулярная мера**

☐ **в перспективе направлена на создание у собственников помещений в
МКД понимания обязанности и привычки заботиться о капитальном
ремонте своего дома**



ОПРЕДЕЛЕНИЕ В ЖИЛИЩНОМ КОДЕКСЕ ДВУХ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ СПОСОБОВ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА — БОЛЬШОЕ ДОСТИЖЕНИЕ ЭКСПЕРТНОГО СООБЩЕСТВА

❑ СПОСОБ «СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ» РАССЧИТАН НА САМОСТОЯТЕЛЬНЫХ, ОТВЕТСТВЕННЫХ, АКТИВНЫХ И ОРГАНИЗОВАННЫХ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД

ВЫБОР И РЕАЛИЗАЦИЯ СПОСОБА «СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ» ИМЕЕТ СЕРЬЕЗНЫЕ БАРЬЕРЫ: ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ, ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ, ИНФОРМАЦИОННЫЕ, ЭКОНОМИЧЕСКИЕ

❑ СПОСОБ «У РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА» РАССЧИТАН НА АДМИНИСТРАТИВНО-ЦЕНТРАЛИЗОВАННЫЙ МЕХАНИЗМ, МОЖЕТ БЫТЬ РЕАЛИЗОВАН БЕЗ КАКИХ-ЛИБО ДЕЙСТВИЙ / РЕШЕНИЙ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД

В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ СПОСОБ «У РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА» ПРЕОБЛАДАЕТ

ЕСЛИ КОНЕЧНАЯ ЦЕЛЬ РЕФОРМЫ – ПЕРЕДАЧА ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА СОСТОЯНИЕ / КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ / ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНУЮ МОДЕРНИЗАЦИЮ МНОГOKВАРТИРНЫХ ДОМОВ СОБСТВЕННИКАМ ПОМЕЩЕ В МКД, ТО НЕОБХОДИМО ПРЕДУСМАТРИВАТЬ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ



СПОСОБ «СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ»: ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ БАРЬЕРЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПРЕОДОЛЕНИЮ (1)

БАРЬЕР	ПРЕДЛОЖЕНИЕ
ЗАВЫШЕННЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К НЕОБХОДИМОМУ ЧИСЛУ ГОЛОСОВ ДЛЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ (2/3)	Снизить требования к количеству голосов собственников помещений в МКД, необходимому для принятия решения о выборе способа формирования фонда КР, до простого большинства
НЕОПРАВДААННО РАСШИРЕННЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ВОПРОСОВ, ПО КОТОРОМ НЕОБХОДИМО ПРИНЯТЬ РЕШЕНИЯ (+5)	Исключить из ч.4 ст.170 ЖК вопросы, не имеющие прямого отношения к выбору способа «специальный счет»: - о размере ежемесячного взноса на КР; - о перечне услуг и работ по КР; - о сроке проведения КР
НЕ ОПРЕДЕЛЕНО ЛИЦО, КОТОРОЕ НАПРАВЛЯЕТ СОБСТВЕННИКАМ ПОМЕЩЕНИЙ ПЛАТЕЖНЫЕ ДОКУМЕНТЫ ДЛЯ УПЛАТЫ ВЗНОСОВ И ПРИМЕНЯЕТ МЕРЫ К ДОЛЖНИКАМ	Определить таким лицом: -лицо, выбранное решением общего собрания собственников помещений в МКД -если собственники не приняли решения, то лицо, управляющее домом (или отвечающее за его содержание)



СПОСОБ «СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ»: ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ БАРЬЕРЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПРЕОДОЛЕНИЮ (2)

БАРЬЕР	ПРЕДЛОЖЕНИЕ
НЕ ОПРЕДЕЛЕНО, КТО НЕСЕТ РАСХОДЫ ПО ОТКРЫТИЮ И ВЕДЕНИЮ СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА	Определить, что расходы несут собственники помещений в МКД
НЕОПРАВДААННО БОЛЬШОЙ СРОК ДЛЯ ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ РЕШЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ О ПЕРЕХОДЕ ОТ «РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА» НА «СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ» (2 ГОДА)	Ограничить срок для вступления в силу решения собственников помещений <i>1 годом</i>
НЕ ОПРЕДЕЛЕНЫ МЕРЫ ЗАЩИТЫ СРЕДСТВ НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ ОТ БАНКРОТСТВА БАНКА	Определить меры защиты в отношении фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса
ОГРАНИЧЕНИЯ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ СРЕДСТВ СО СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА	Снять ограничения по использованию ф КР на специальном счете для финансирования работ, связанных с повышением энергоэффективности



МЕРЫ ПО ПОСТЕПЕННОМУ ПЕРЕХОДУ К ФОРМИРОВАНИЮ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ТОЛЬКО НА СПЕЦИАЛЬНЫХ СЧЕТАХ

- ❑ УСТАНОВИТЬ, ЧТО В **МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ, ВВЕДЕННЫХ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ПОСЛЕ ПРИНЯТИЯ РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**
- ❑ **ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ФОРМИРУЕТСЯ НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ**
- ❑ ОБЯЗАННОСТЬ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ ПО УПЛАТЕ ВЗНОСОВ НА КР НА СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ ВОЗНИКАЕТ ПО ИСТЕЧЕНИИ СРОКА, УСТАНОВЛЕННОГО СУБЪЕКТОМ РФ, НО НЕ ПОЗДНЕЕ 5 ЛЕТ ПОСЛЕ ВВОДА МКД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ
- ❑ УСТАНОВИТЬ, ЧТО **ПОСЛЕ ПРОВЕДЕНИЯ РЕГИОНАЛЬНЫМ ОПЕРАТОРОМ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА** МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА В РАМКАХ РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ И ПОЛНОЙ ОПЛАТЫ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ ПРОВЕДЕННОГО КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА **ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ФОРМИРУЕТСЯ НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ**
- ❑ ИСКЛЮЧИТЬ ВОЗМОЖНОСТЬ ИЗМЕНЕНИЯ СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КР НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ ПО РЕШЕНИЮ ОРГАНА МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ НА СПОСОБ «У РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА» (Ч. 7 СТ. 189 ЖК). ОПРЕДЕЛИТЬ ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ СУДЕБНЫХ МЕХАНИЗМОВ ДЛЯ ОПЛАТЫ НЕОБХОДИМОГО КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ
- ❑ ПРЕДУСМОТРЕТЬ ВОЗМОЖНОСТЬ ПОЛУЧЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ,



УСЛОВИЕ РАЗВИТИЯ СПОСОБА «СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ» - ВОЗМОЖНОСТЬ ПОЛУЧЕНИЯ КРЕДИТА НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

- ❑ СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД, РЕАЛИЗУЮЩИЕ СПОСОБ «СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ», **НУЖДАЮТСЯ В ЗАЕМНЫХ СРЕДСТВАХ**
- ❑ БАНКИ ВИДЯТ ЗАЕМЩИКОМ КРЕДИТА ТОЛЬКО УПРАВЛЯЮЩУЮ ОРГАНИЗАЦИЮ ИЛИ ТСЖ
 - ВЫСОКИЕ РИСКИ КРЕДИТОВАНИЯ
 - ВЫСОКИЕ ПРОЦЕНТНЫЕ СТАВКИ
- ❑ **НОВЫЙ ФИНАНСОВО-ПРАВОВОЙ МЕХАНИЗМ – СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА, ТРЕБУЕТ СОЗДАНИЯ НОВОГО МЕХАНИЗМА КРЕДИТОВАНИЯ:**
 - ❑ ЗАЕМЩИК – СООБЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД
 - ❑ ИСТОЧНИК ПОГАШЕНИЯ КРЕДИТА – ОБЩИЕ СРЕДСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ
 - ❑ УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ИЛИ ТСЖ – УПОЛНОМОЧЕННОЕ СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ ЛИЦО, ДЕЙСТВУЮЩЕЕ ОТ ИМЕНИ И ЗА СЧЕТ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД
- ❑ **ДЛЯ СОЗДАНИЯ И РАЗВИТИЯ ПРОГРАММЫ КРЕДИТОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НУЖЕН ИНСТИТУТ ГАРАНТИРОВАНИЯ КРЕДИТОР**



Спасибо за внимание!

Контактная информация:

Фонд «Институт экономики города»

125009, Москва, ул. Тверская, 20/1,

Тел./факс: (495) 787-45-20, 363-50-47

www.urbanecomonomics.ru