



Совещание

«Проблемы совершенствования жилищного законодательства»
Комиссии по обеспечению жилищных прав граждан
Государственной думы Федерального Собрания Российской Федерации

Обеспечение прав граждан, формирующих фонд капитального ремонта многоквартирного дома на специальном счете

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

3 июня 2024 г., г. Ярославль

Специальный счет для формирования фонда капитального ремонта - механизм реализации прав и ответственности собственников помещений за капитальный ремонт МКД

По данным на 1 января 2024 г.:

- 111 817 МКД со специальным счетом
 - 15,41% от общего числа МКД в региональных программах
 - 23,32% по площади МКД
- более 20 млн. человек проживают в МКД с

Ограничения прав и возможностей собственников помещений в МКД со специальным счетом в части:

- выбора услуг и работ, финансируемых за счет средств от минимального размера взноса
- размера минимального взноса и поддержки граждан с низкими доходами при уплате дополнительного взноса
- привлечения заемных средств на капитальный ремонт
- методического обеспечения и получения информационно-консультационной поддержки

Собственники помещений в многоквартирном доме, избравшие в качестве способа формирования фонда капитального ремонта аккумуляцию соответствующих денежных средств на специальном счете, **самостоятельно организуют проведение капитального ремонта** общего имущества, принимая на себя все связанные с этим риски.

Поскольку право распоряжения этими денежными средствами принадлежит исключительно собственникам помещений в многоквартирном доме (часть 1 статьи 36.1 ЖК РФ), они вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в своем многоквартирном доме и **до наступления предельного срока его проведения, предусмотренного региональной программой**

При этом **порядок решения вопросов, связанных с организацией проведения капитального ремонта** общего имущества в многоквартирном доме (включая поиск подрядчиков (исполнителей), подготовку технического задания на оказание необходимых услуг и (или) выполнение работ, осуществление контроля за ходом капитального ремонта), также **определяется собственниками помещений в этом доме.**

Из Постановления Конституционного Суда РФ от 12.04.2016 N 10-П (пункт 7.1)



ВОЗМОЖНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ МКД за счет средств, сформированных исходя из установленного минимального размера взноса

ОГРАНИЧЕНА:

- перечнем услуг и работ, установленных частью 1 статьи 166 ЖК РФ
- перечнем услуг и работ, установленных региональным НПА в соответствии с частью 2 статьи 166 ЖК РФ
 - *Перечни услуг и работ ограничены в интересах регионального оператора капитального ремонта*
 - *Собственники помещений в МКД со специальным счетом часто не могут провести необходимые работы, энергосберегающие мероприятия, заказать проектную документацию и услугу строительного контроля за счет средств, сформированных исходя из минимального*
 - *Ограничения касаются и доходов от размещения средств фонда капитального ремонта*

НЕЛЬЗЯ расходовать средства, сформированные за счет минимального взноса,

- на материалы и оборудование, необходимые для капитального ремонта
 - *Для капитального ремонта МКД со специальным счетом разрешено закупать материалы и оборудование только за счет дополнительных средств и только в случае, если такие закупки разрешены для регионального оператора за счет средств от минимального взноса (!) (см. часть 4 статьи 169 ЖК РФ)*

ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

Снять ограничения по использованию средств на специальном счете для проведения капитального ремонта
одновременно определить условия перехода на способ «региональный оператор»



УСТАНОВЛЕННЫЕ МИНИМАЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ВЗНОСА ОГРАНИЧИВАЮТ ВОЗМОЖНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

МКД со специальным счетом

МИНИМАЛЬНЫЙ РАЗМЕР ВЗНОСА НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ в 2023 г.:

- варьировался от 1,67 до 24,09 руб. кв. м в месяц
- средневзвешенный размер - 11,54 руб./кв. м в месяц

В большинстве регионов размер минимального взноса не позволяет обеспечить проведение капитального ремонта МКД со специальными счетами в сроки, определенные региональной программой

Собственники помещений в МКД со специальным счетом **ВЫНУЖДЕНЫ** принимать решение об установлении **ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ВЗНОСА** на капитальный ремонт

- *для принятия такого решения необходимо не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников в МКД*
- *дополнительный взнос на капитальный ремонт не учитывается при определении права на субсидию на оплату ЖКУ и размера такой субсидии (граждане с низкими доходами или будут нести дополнительное финансовое бремя или заблокируют решение общего собрания)*

ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

Устанавливать два размера взноса на капитальный ремонт:

- ✓ **минимальный размер взноса** (обязательный для уплаты всеми собственниками помещений)
- ✓ **экономически обоснованный размер взноса**, в пределах которого размер взноса, установленный на общем собрании (минимальный взнос + дополнительный взнос), учитывается при определении права на субсидию и размера субсидии на оплату ЖКУ

СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД СО СПЕЦИАЛЬНЫМИ СЧЕТАМИ ЛИШЕНЫ ВОЗМОЖНОСТИ ПРИВЛЕКАТЬ КРЕДИТНЫЕ СРЕДСТВА НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Особенность финансовой модели капитального ремонта МКД со специальным счетом:

- нужен период первоначальных накоплений
- средства со счета одного МКД расходуются периодически в зависимости от сроков необходимых ремонтов
- нет возможности позаимствовать средства другого дома, нужны внешние кредиты

В 2020-2023 гг. на проведение капитального ремонта МКД со специальными счетами ежегодно расходовалось от 42% до 51% годовых поступлений средств

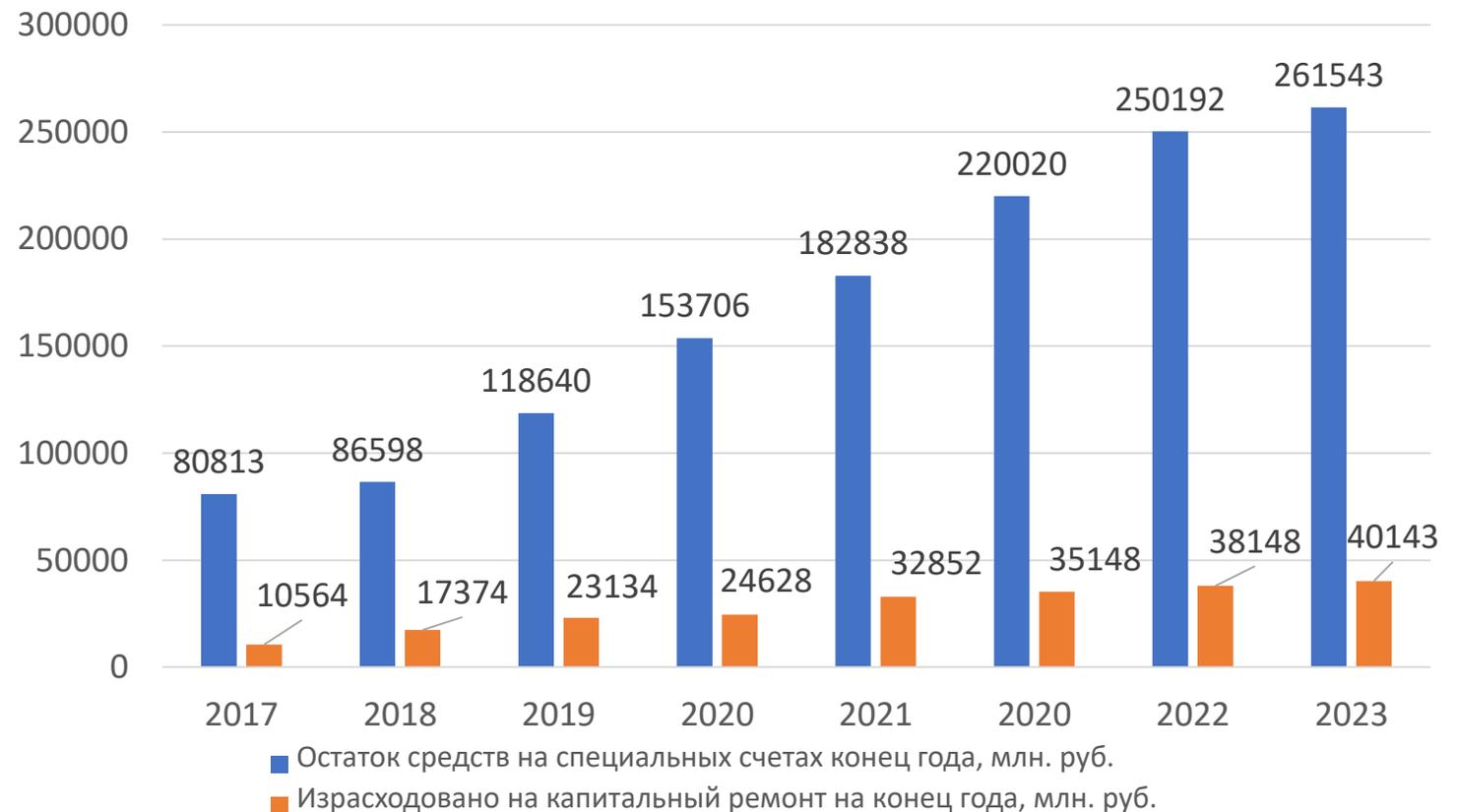
Причина роста остатка средств на специальных счетах - в одних МКД ремонт проводить еще не нужно, в других - недостаточно средств

По данным на 1 января 2024 г.:

2,34 млн руб. - в среднем остаток средств на одном специальном счете

Последствие непроведения ремонта в срок, установленный региональной программой - перевод к региональному оператору

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



Источник: Фонд содействия реформированию ЖКХ, Фонд развития территорий

То, что временно свободные средства на специальных счетах не используются в системе капитального ремонта - не вина способа «специальный счет», а результат отсутствия системы целевого использования этих средств через банковские кредиты

ДЛЯ КРЕДИТОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД СО СПЕЦИАЛЬНЫМ СЧЕТОМ НЕОБХОДИМ МЕХАНИЗМ ПРИВЛЕЧЕНИЯ КРЕДИТА СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ КАК КОЛЛЕКТИВНЫМ ЗАЕМЩИКОМ

ПРЕДПОСЫЛКИ:

- ...кредитные и (или) иные заёмные средства, привлечённые собственниками помещений в МКД на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД являются частью фонда капитального ремонта МКД
Часть 1 статьи 170 ЖК РФ
- Собственники помещений в МКД – сособственники общего имущества - гражданско- правовое сообщество
Пункт 2 статьи 181¹ ГК РФ
- Сообщество собственников постоянно существует несмотря на возможную смену участников сообщества
- Сообщество имеет обособленные на специальном счете средства, ежемесячно пополняемые
- Взносы на капитальный ремонт – обязательны
- Долг по взносам переходит к новому собственнику
- Полномочия представителя гражданско-правового сообщества могут быть определены решением общего собрания, а права и обязанности по заключенному представителем договору возникают у членов сообщества
Пункт 4 статьи 185,
пункт 1 статьи 182 ГК РФ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ: определить в Жилищном кодексе, что:

- обязательства по возврату кредита на капитальный ремонт, привлеченного на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, возникают у каждого собственника помещения в МКД
- собственник помещений в МКД исполняет свои обязательства по возврату кредита, полученного на капитальный ремонт МКД по решению общего собрания, путем внесения на специальный счет взносов на капитальный ремонт, размер которых установлен исходя из решения субъекта РФ и общего собрания
- кредитный договор заключает (подписывает) от имени всех собственников помещений в МКД лицо, уполномоченное решением общего собрания
- обязательства по возврату кредита переходят к новому собственнику помещения в МКД
- решение о привлечении кредита на капитальный ремонт принимается большинством голосов более 50% от всех голосов собственников помещений в МКД (не 2/3!)

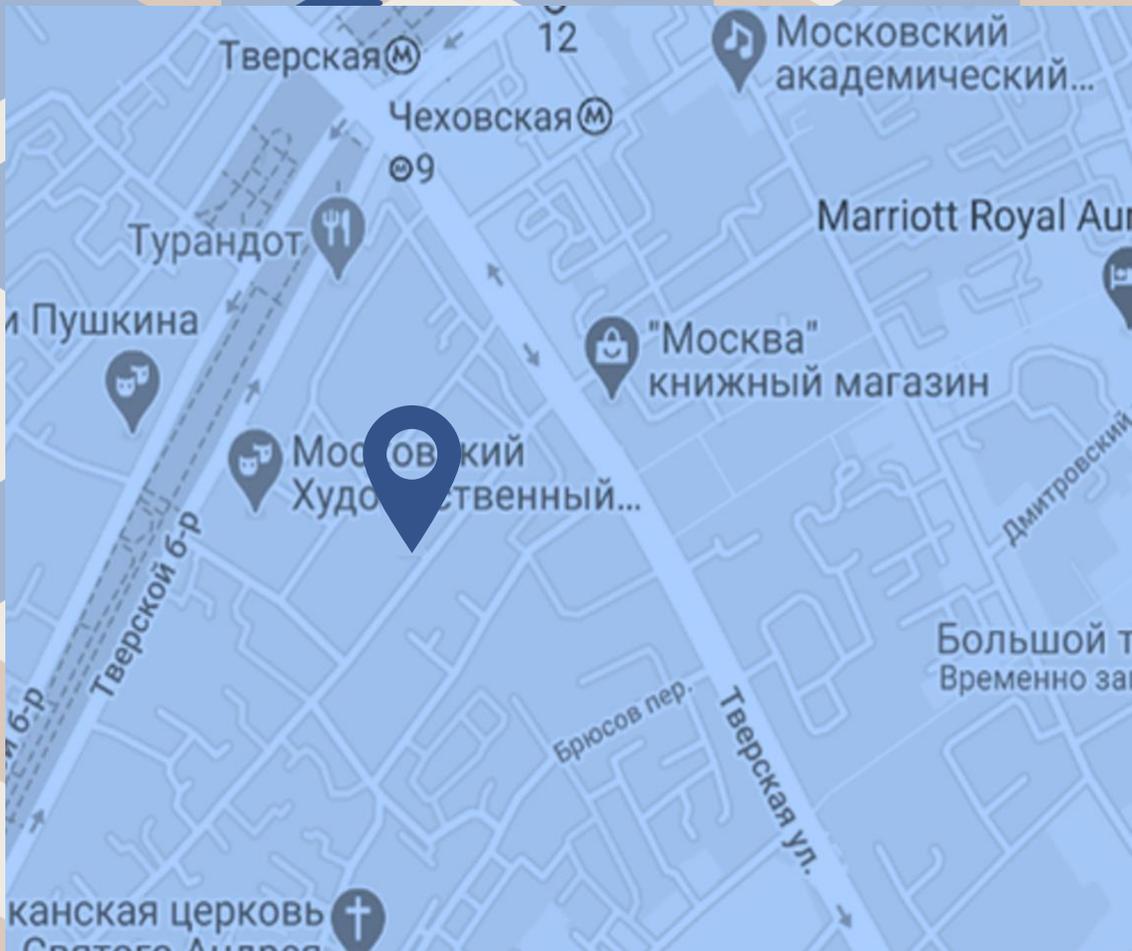
ЧТО НЕОБХОДИМО ИЗМЕНИТЬ В РЕГУЛИРОВАНИИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ БАНКОВ?

- Определить возможность заключения кредитного договора на капитальный ремонт МКД представителем собственников помещений в МКД, уполномоченным решением общего собрания собственников в соответствии с Жилищным кодексом
- Определить правила оценки рисков кредитования капитального ремонта МКД путем оценки кредитоспособности сообщества собственников, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете
- «Окрасить» средства, формируемые за счет взносов собственников помещений в МКД на капитальный ремонт как средства целевые, которые преимущественно должны использоваться на кредитование капитального ремонта МКД

Крупнейшие банки получили преференции от государства в виде права открывать специальные счета и ряд лет уже используют средства на специальных счетах для получения доходов

Средства на специальных счетах сформированы взносами собственниками помещений в МКД, использование их на кредитования капитального ремонта должно приносить доход собственникам, временно не использующим средства, и банку, но в целом %% по кредитам за счет таких средств должны быть низкими и не нуждаться в субсидировании государством.

Нужно соглашение Правительства с банками в отношении использования средств на специальных счетах для предоставления кредитов на капитальный ремонт



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский переулок, д. 21/1, стр.1

тел.: 8 (495) 212 05 11, 8 (915) 083 09 20,

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Website: www.urbaneconomics.ru

