

Круглый стол «Вопросы проведения капитального ремонта многоквартирных домов, собственники которых формируют фонд капитального ремонта на специальных счетах»

Общественная палата Российской Федерации

Анализ проблем и предложения по совершенствованию законодательства, регулирующего способ проведения капитального ремонта МКД «специальный счет»

Ирина Валентиновна Генцлер,
директор направления «Городское хозяйство»
Фонда «Институт экономики города», к.т.н.

19 декабря 2022 г.

«Специальный счет» признавался целевой моделью 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

В Стратегии развития строительной сферы и ЖКХ до 2030 года в отношении способа «специальный счет» предусмотрено только мероприятие по совершенствованию расходования средств со специальных счетов

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 за счет контроля собственников и повышение энергоэффективности МКД

На 1 октября 2022 г. в региональных программах:

- 722 631 МКД (с площадью 2,72 млрд кв. м)

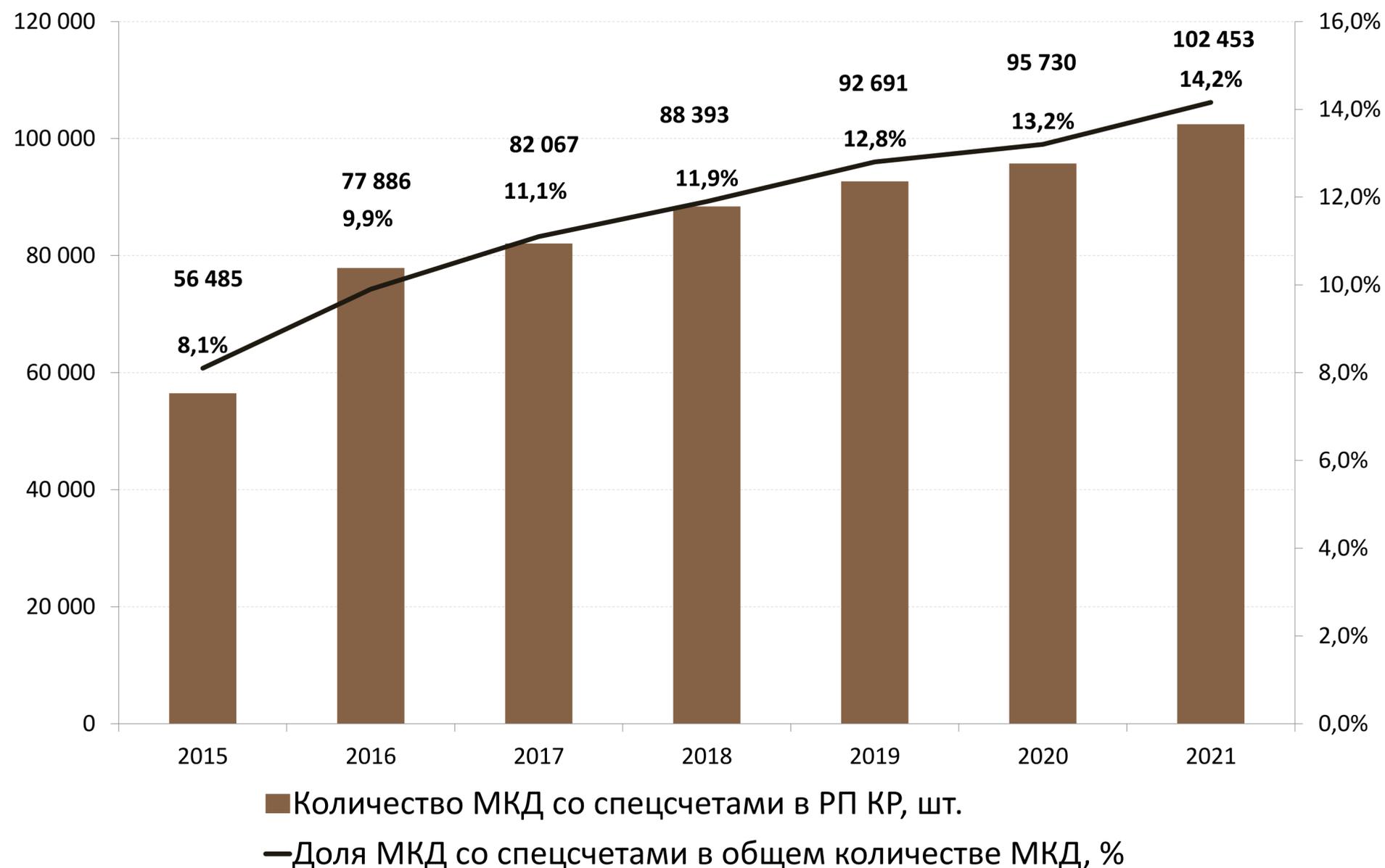
из них

- МКД со специальными счетами 105 797 (610,0 млн кв. м)

14,64% общего числа МКД
22,44% общей площади МКД

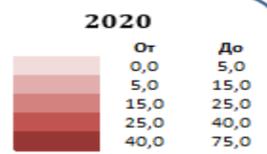
Модель «специальный счет» развивается, но медленно

Количество и доля МКД со специальными счетами в региональных программах



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

РЕГИОНАЛЬНАЯ ДИФФЕРЕНЦИАЦИЯ В РАЗВИТИИ СПЕЦИАЛЬНЫХ СЧЕТОВ



- | | |
|-------------------------|---------------------------|
| 1 - Ульяновская область | 10 - Тульская область |
| 2 - Пензенская область | 11 - Калужская область |
| 3 - Республика Мордовия | 12 - Московская область |
| 4 - Республика Чувашия | 13 - Владимирская область |
| 5 - Республика Марий Эл | 14 - Ивановская область |
| 6 - Тамбовская область | |
| 7 - Рязанская область | |
| 8 - Липецкая область | |
| 9 - Орловская область | |

По итогам 2021 года:

- в 17 регионах доля МКД со специальными счетами превышает 20%
- в 35 регионах площадь МКД со специальными счетами превышает 20%
- в 2 регионах (Чукотский АО, Республика Чечня) нет ни одного МКД со специальными счетами

Источник: ИЭГ по данным Фонда содействия реформированию ЖКХ

Регионы с наибольшей долей специальных счетов (2021)			
по количеству МКД		по площади МКД	
Удмуртская Республика	44,25	Костромская область	69,3
Костромская область	40,91	Саратовская область	69,23
Республика Карелия	37,77	Удмуртская Республика	59,46
Пензенская область	35,2	Республика Карелия	55,68
Саратовская область	33,48	Ульяновская область	51,99



«СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ» - БОЛЕЕ СЛОЖНЫЙ СПОСОБ ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ, ЧЕМ СПОСОБ «РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР»

Собственники помещений в МКД со специальным счетом лишены таких преимуществ системы

регионального оператора как:

- неограниченный и не требующий усилий доступ к беспроцентным займам
- квалифицированный и неоплачиваемый собственниками организатор процесса капитального ремонта (технический заказчик)
- не требующая усилий и расходов система сбора взносов на капитальный ремонт и взыскания задолженности

Необходимость принятия большого количества решений на общем собрании + завышенные требования к необходимому количеству голосов

Высокая зависимость собственников в МКД:
от активности и сплоченности собственников и действий домового актива
от действий управляющей организации и владельца специального счета
от установленного минимального размера взносов на капитальный ремонт
от возможности привлечения дополнительных средств (заемных и средств бюджетной поддержки)
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 до 50% (с июля 2017 г.)

2

Расширение перечня возможных владельцев специального счета (с июля 2014 г.)

3

Сокращение срока перехода от регионального оператора на специальный счет с 2 лет до 1 года (с 2017 г.)

4

Возможность получения финансовой поддержки за счет средств Фонда ЖКХ (с 2017 г.)

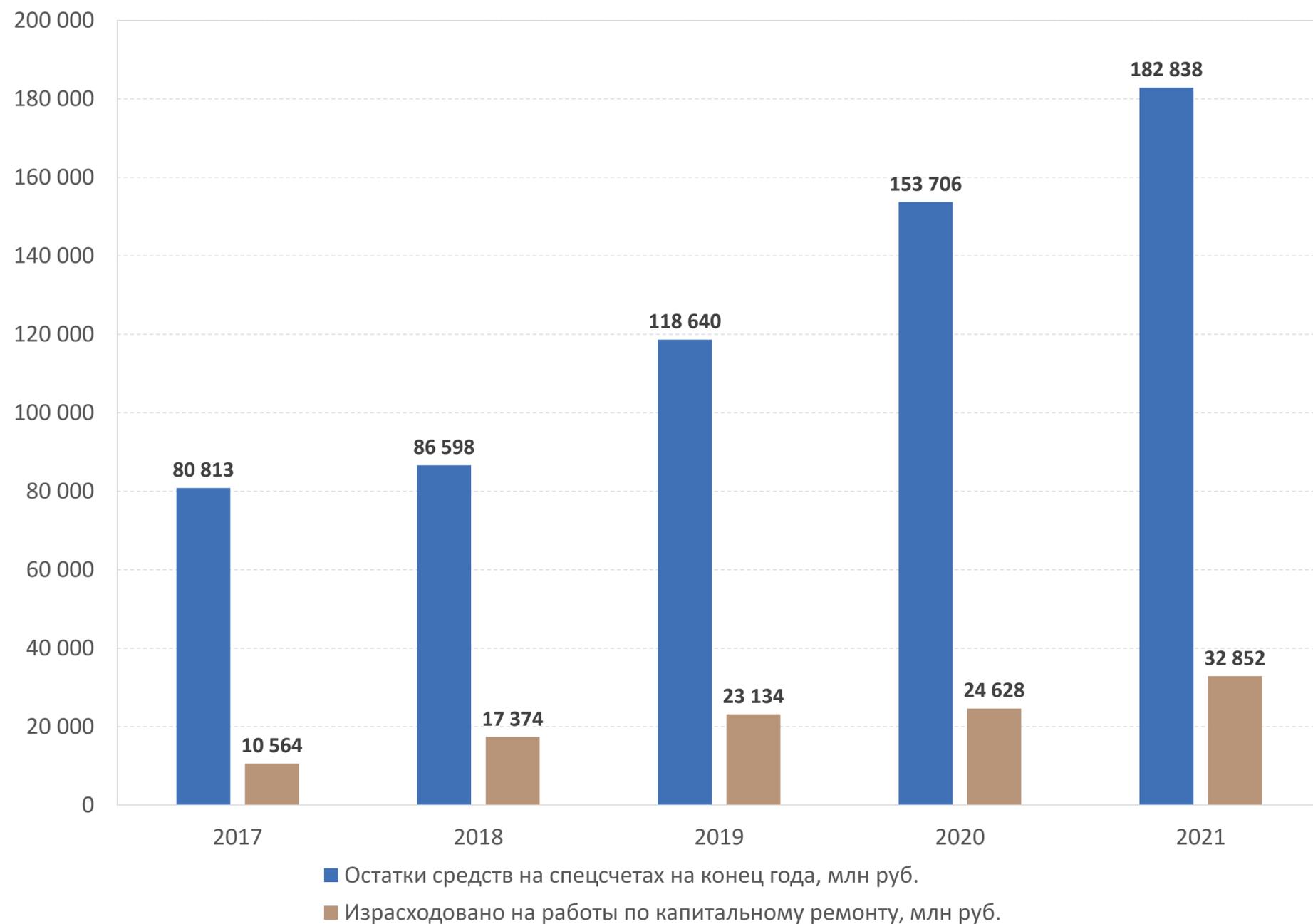
5

Средства на специальном счете подлежат страхованию (с 2020 г.)

6

Возможность частичной защиты средств на специальном счете от инфляции путем размещения их на специальном депозите (с 2016 г.)

ОСТАТКИ СРЕДСТВ НА СПЕЦИАЛЬНЫХ СЧЕТАХ УВЕЛИЧИВАЮТСЯ, ОБЪЕМ ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НЕВЕЛИК



Источник: Фонд ЖКХ

На 1 октября 2022 г. остаток средств на специальных счетах - 212,19 млрд руб.

ПРИЧИНЫ:

- Особенности финансовой модели капремонта МКД со специальным счетом - финансирование КР за счет взносов собственников только одного МКД
 - нужен период первоначальных накоплений, особенно для дорогих работ
 - недостаточность накоплений на счете одного МКД из-за низкого минимального размера взноса на КР

Остаток средств на одном специальном счете в среднем составляет 2 млн руб.

- срок проведения КР еще не наступил
- Отсутствие кредитов на капремонт МКД под средства на специальном счете
- Запреты на принятие решений о проведении КР при недостаточности накоплений на специальном счете для оплаты

Проблема #1: ВЫСОКИЙ ПОРОГ ГОЛОСОВ ДЛЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ О ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Необходимо 2/3 голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в МКД даже в случаях, когда перечень и срок проведения работ по капитальному ремонту соответствуют региональной программе.

Последствия непринятия решений:

- капитальный ремонт в МКД со специальным счетом не может быть проведен
- по решению ОМС изменяется способ формирования фонда капитального ремонта (МКД передается региональному оператору, средства специального счета - в «общий котел» (ч. 7 ст. 189 ЖК РФ)

ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

Снизить требования к количеству голосов, необходимых для принятия решений о капитальном ремонте:

- до простого большинства участников общего собрания, если перечень работ и срок проведения КР соответствуют региональной программе
- до 50% голосов от общего числа голосов собственников в МКД в других случаях

Исключение: решение о дополнительном взносе (сверх минимального размера)



Проблема #2: НИЗКИЙ РАЗМЕР ВЗНОСА НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

В 83 регионах (за исключением города Москвы и Московской области) минимальный размер взноса на капитальный ремонт не обеспечивает потребность в средствах на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, включенных РП КР в полном объёме.

Источник: Фонд ЖКХ

Последствия:

- собственники помещений в МКД для своевременного проведения КР вынуждены принимать решения об установлении дополнительного взноса
- дополнительные взносы на КР не учитываются при определении размера субсидии на ЖКУ, компенсаций платы на КР (ч. 6 ст. 159, ч. 2.1 ст. 169 ЖК РФ)

ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

- Устанавливать минимальный и экономически обоснованный размер взноса на КР
- В случае принятия общим собранием решения о дополнительном размере взноса на КР, при расчете размера субсидии на ЖКУ, компенсации платы на КР учитывать совокупный размер взноса на КР в пределах установленного экономически обоснованного размера



Проблема #3: ОТСУТСТВИЕ КРЕДИТОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД

Модель привлечения кредитов собственниками помещений в МКД как «коллективным заемщиком», обладающим обособленными общими средствами, формируемыми за счет обязательных взносов на капитальный ремонт (ч.1 ст. 170 ЖК РФ), не может реализоваться в связи с пробелами в законодательстве

- Кредиты на капитальный ремонт МКД со специальным счетом могут быть привлечены ТСЖ (ЖСК) или управляющей организацией, но это обычные кредиты юридическим лицам, которые рассматриваются банками как ненадежные заемщики
- Займы на капитальный ремонт предоставляются редкими организациями
- Единственная доступная возможность - рассрочка по оплате выполненных работ, предоставляемая подрядчиком

Последствия:

- ❑ средства, сформированные за счет взносов собственников (более 200 млрд руб.), не используются банками для кредитования капитального ремонта

ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

- Определить статус собственников помещений в МКД со специальным счетом как «коллективного заемщика» (*законопроект подготовлен несколько лет назад*)
- Разработать меры, стимулирующие банки, в которых открыты специальные счета, выдавать кредиты на капитальный ремонт МКД

Проблема #4: ОГРАНИЧЕНИЯ ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ СРЕДСТВ НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ

Возможность проведения дополнительных работ, энергосберегающих мероприятий за счет средств, сформированных исходя из минимального размера взноса, зависит от решения субъекта Российской Федерации по перечню дополнительных работ (ч.2 ст. 166 ЖК РФ)

Органы власти и ОМС в ряде регионов (ссылаясь на ч. 4.1 ст. 170 ЖК РФ) запрещают:

- принимать решения о проведении КР при недостаточности накоплений на специальном счете для оплаты полной стоимости работ
- проводить работы по КР поэтапно

Последствия:

- не увеличиваются объемы ремонтов МКД со спецсчетами, ремонты не проводятся в более ранние сроки
- обесцениваются накопления на специальных счетах
- Не увеличивается энергоэффективность МКД в результате проведенных КР

ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

- Расширить права собственников помещений в МКД со специальным счетом по использованию средств фонда капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт
- Одновременно определить ограничения /условия для перехода к региональному оператору - восстановление фонда капитального ремонта, израсходованного на работы, не предусмотренные региональной программой (или установление сроков проведения КР региональным оператором)

Проблема #5: ПРИНУДИТЕЛЬНОЕ ИЗМЕНЕНИЕ СПОСОБА «СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ»

Способ «специальный счет» может быть изменен решением ОМС на способ «региональный оператор» в случаях:

- а) непроведения собственниками помещений необходимых работ в срок, установленный региональной программой (ч. 7 ст. 189 ЖК РФ)
- б) при достижении размера задолженности в фонд капитального ремонта на специальном счете 50% от размера начисленных взносов на КР (ч. 10 ст. 173 ЖК РФ)

У общего собрания собственников помещений в МКД нет никаких полномочий для принятия мер в отношении должников по уплате взносов на КР (и платежей на управление и содержание общего имущества в МКД)

ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

- Исключить возможность изменения способа «специальный счет» на способ «региональный оператор» решением органов местного самоуправления.
В кризисных ситуациях определять владельцем специального счета регионального оператора с правом взыскивать задолженность, быть техническим заказчиком
- Определить полномочия общего собрания собственников по принятию мер в отношении собственников - должников



Проблема #6: СМЕНА СПЕЦИАЛЬНОГО СЧЕТА ПРИ СМЕНЕ ВЛАДЕЛЬЦА СЧЕТА. УЧЕТ СПЕЦИАЛЬНЫХ СЧЕТОВ БАНКАМИ

- Специальный счет учитывается банком по юридическому лицу - владельцу счета.
- Разные коды специальных счетов, открытых на имя регионального оператора и на имя других владельцев специальных счетов, в системе бухгалтерского учета банков

Последствия:

- Отношение владельца счета к средствам на специальном счете как к «своим средствам». Отсутствие мер к владельцу специального счета, не исполняющему решения собственников об оплате выполненных работ
- Необходимость открытия нового специального счета при смене владельца счета
- Возможная потеря сведений о формировании / расходовании средств
- Разная стоимость ведения счетов банками в зависимости от вида владельца счета
- Разное налогообложение доходов по специальным депозитам

ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

- Идентифицировать специальные счета по адресу МКД. Заменять владельца счета без открытия нового счета
- Определить полномочия владельца специального счета в части исполнения решений собственников
- Внести дополнение в Налоговый кодекс РФ в части освобождения от налогов специального счета, специального депозитного счета

Проблема #6: Недобросовестное поведение управляющей организации-владельца специального счета, представителя собственников

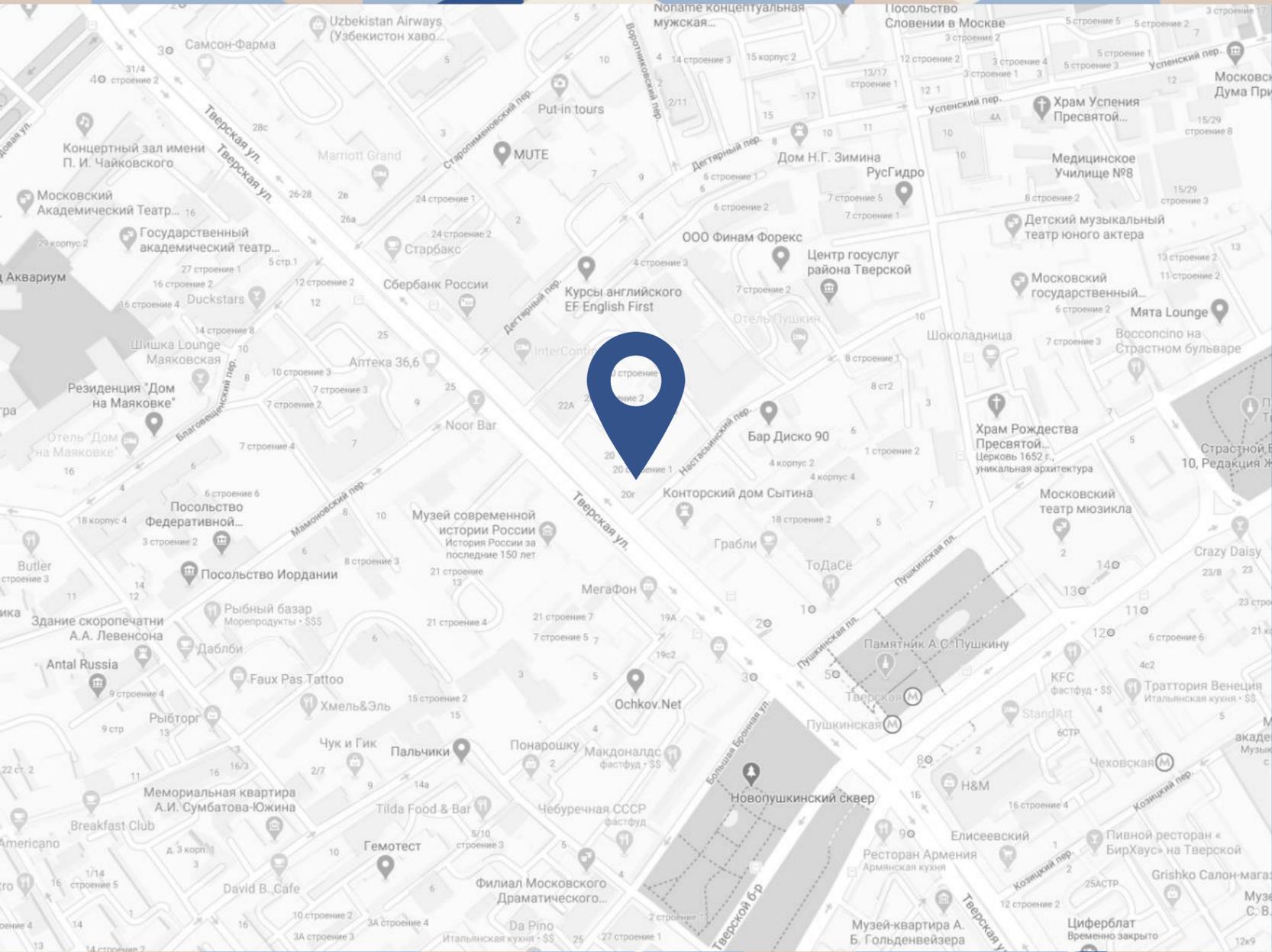
- Предлагается проведение не первоочередных видов работ по капитальному ремонту
- Выполняются работы по текущему ремонту за счет средств на специальном счете
- Используются завышенные сметы
- Активируются невыполненные работы
- «Обнуляется» специальный счет и инициируется переход к региональному оператору перед выполнением дорогостоящих работ

ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

- Создать систему мониторинга «специальных счетов» органами местного самоуправления
- Улучшить систему отчетности о поступлении, расходовании средств и выполнении работ по КР в МКД со специальными счетами перед уполномоченными органами и собственниками
- Обеспечить информационно-методическую и техническую поддержку

Причины:

- Низкая информированность собственников
- Отсутствие системы информационной поддержки, консультирования
- Манипулирование собственниками управляющей организацией-владельцем специального счета и (или) председателем совета МКД/председателем правления ТСЖ(ЖСК)
- Отсутствие внимания со стороны ОМС, органа власти, ответственного за реализацию региональной программы
- Отсутствия внимания со стороны СРО строительных организаций, СРО управляющих организаций за деятельностью управляющих организаций, подрядчиков



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

