

Конференция «Как правильно выбрать способ накопления капремонта: «котел» или спецсчёт»

# «Специальный счет» - модель капитального ремонта для ответственных собственников

Генцлер Ирина Валентиновна, Директор направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города»

7 декабря 2021 г., Санкт-Петербург

## Специальный счет

- целевая модель 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

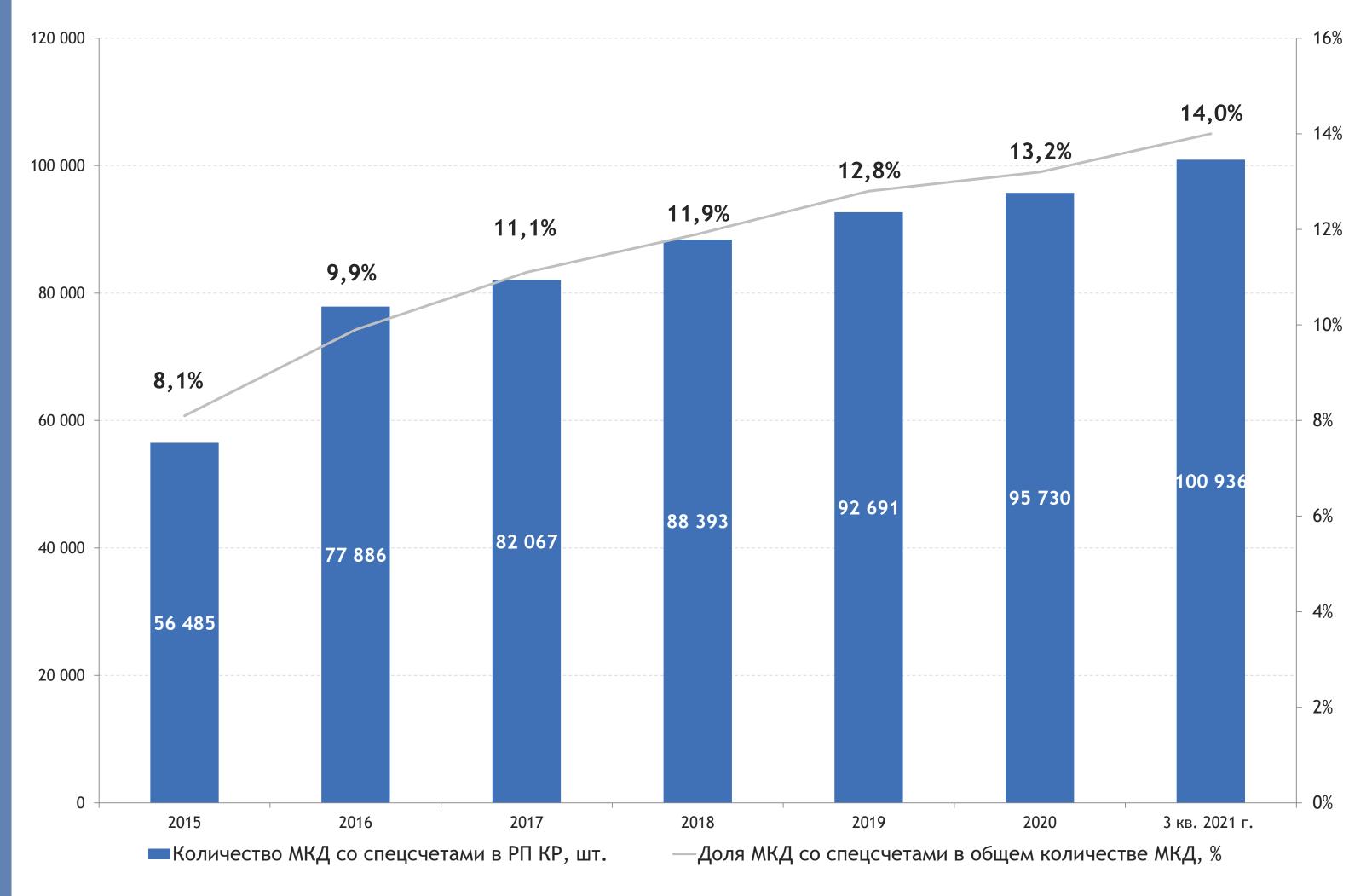
Стратегия развития жилищно-коммунального-хозяйства Российской Федерации на период до 2020 года

- Приводит ответственность за капитальный ремонт в соответствие с системой собственности в МКД
- Формирует коллективного ответственного собственника в МКД
- Содействует сокращению присутствия государства в сфере управления, содержания и капитального ремонта МКД
- Способствует развитию конкуренции на рынке услуг и работ по капитальному ремонту, развитию малого бизнеса
- Обеспечивает лучшее качество ремонта и повышение энергоэффективности МКД

## Модель «специальный счет» развивается, но медленно

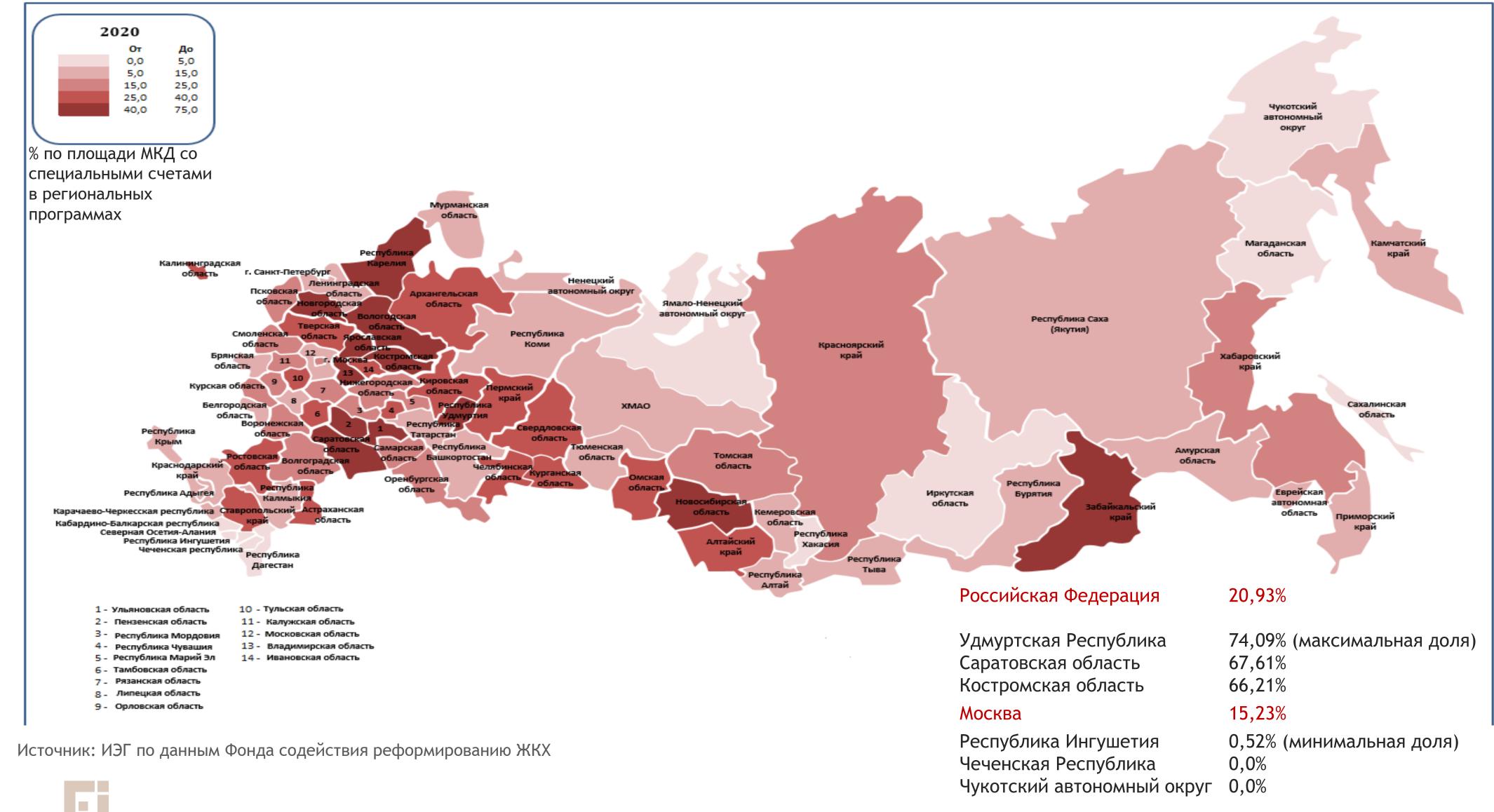
- за 2015 2021 гг.
- □ количество МКД со специальным счетом увеличилось на 44 451 МКД (на 78,7%)
- □ доля специальных счетов в региональных программах увеличилась с 8,1% до 14,0%

## Количество и доля МКД со специальными счетами в региональных программах



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

## Специальные счета неравномерно развиваются по субъектам Российской Федерации



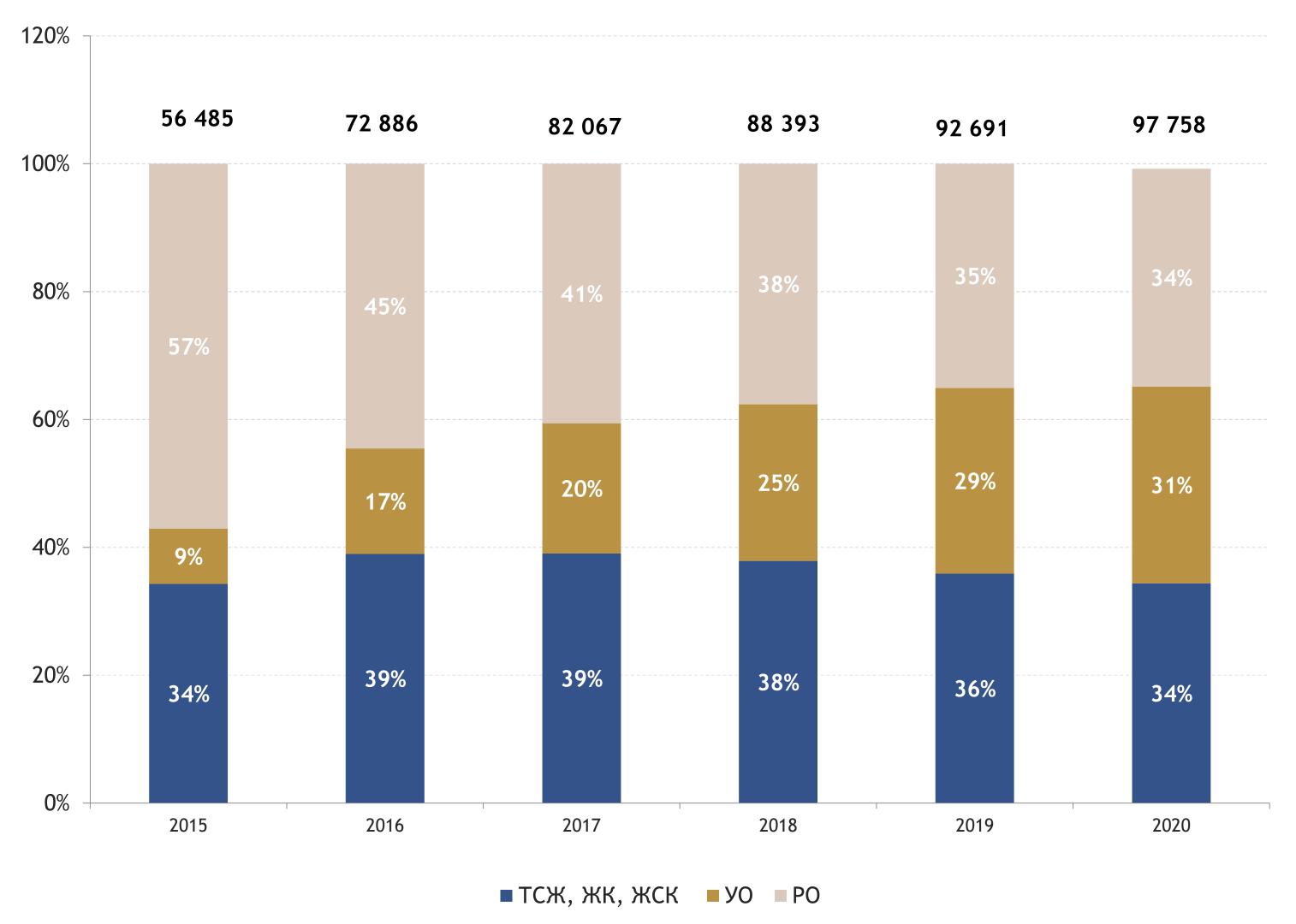


## Увеличивается доля специальных счетов управляющих организаций

#### За период 2015-2020 гг.:

- □ количество специальных счетов управляющих организаций увеличилось в 6 раз (доля возросла с 9% до 31%)
- □ количество специальных счетов регионального оператора почти не изменилось (доля снизилась с 57% до 34%)
- □ количество специальных счетов ТСЖ и кооперативов выросло, но доля не изменилась (34%)

## Владельцы специальных счетов\*



<sup>\*</sup>Доля рассчитана по количеству МКД со специальными счетами

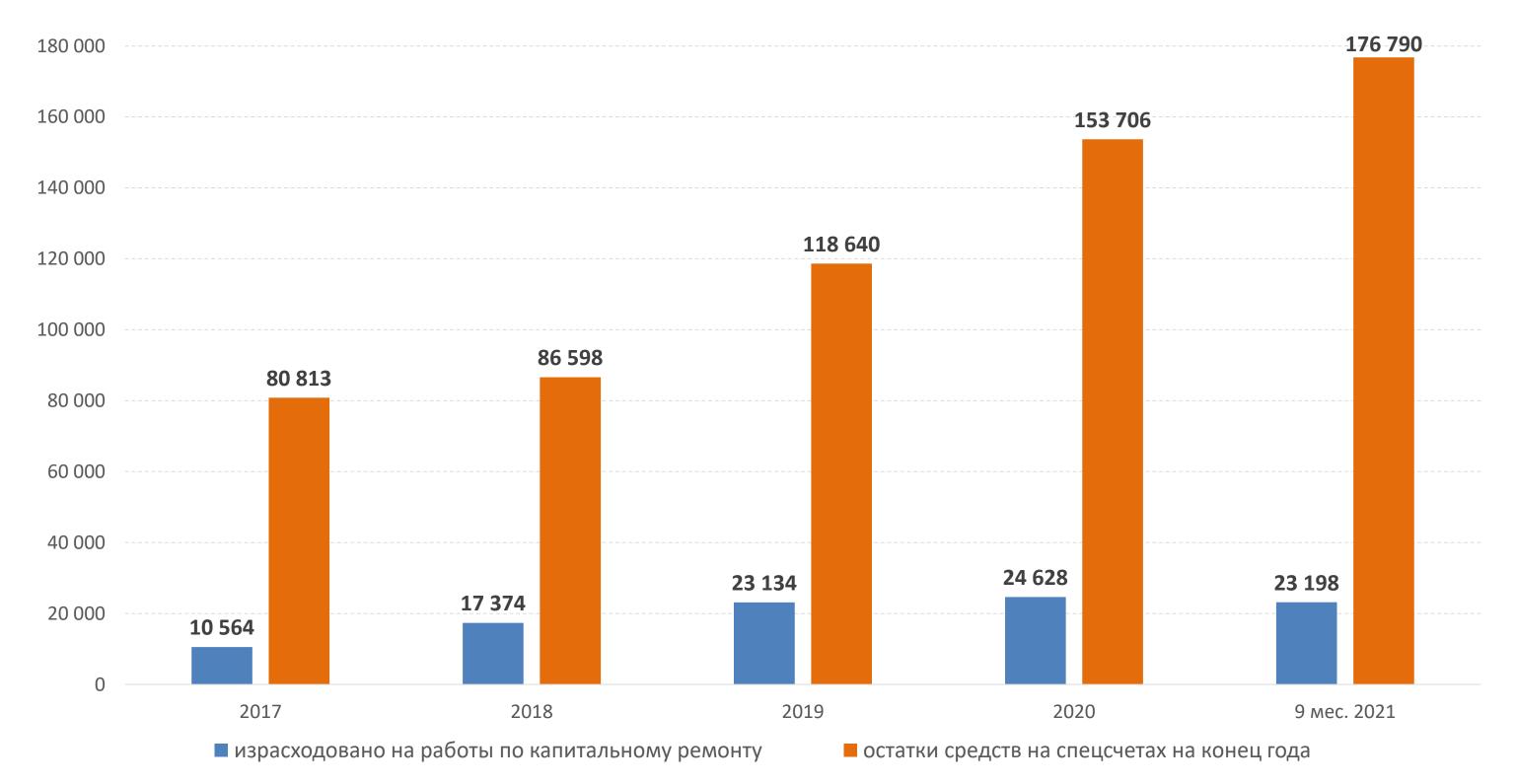
Источник: https://www.reformagkh.ru/analytics#overhaul

## Увеличивается объем накоплении на специальных счетах

Это связано с особенностью финансовой модели капремонта:

- □ нужен период первоначальных накоплений
- средства со счета расходуются периодически
- □ недостаточность накоплений на счете одного МКД для проведения ремонта

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



#### Наибольший объем накоплений на специальных счетах, млрд руб.:

Москва	30,
Свердловская область	10,
Московская область	8,4
Ростовская область	7,3
Новосибирская область	7,3
Санкт-Петербург	6,5

Источник: Фонд содействия реформированию ЖКХ

## Специальный счет - более сложный для собственников способ, чем «общий котел»



Необходимость принять большое количество решений на общем собрании



Высокая зависимость от активности и сплоченности собственников и действий домового актива



Высокая зависимость от установленного размера минимального взноса



Высокая зависимость от возможности привлечения заемных средств



Высокая зависимость от действий управляющей организации и владельца специального счета



Высокая зависимость от рынка профессиональных услуг и подрядных работ

Собственники помещений в МКД со специальным счетом лишены таких преимуществ «котла» как:

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



## Результаты опроса «Что необходимо для развития и успешного функционирования модели «специальный счет?» (2020 г.)

Организаторы опроса: Фонд «Институт экономики города» Ассоциация владельцев специальных счетов (Москва)

Респонденты: Представители МКД - 31 Эксперты - 4

из 7 городов: Москва, Владимир, Вологда, Краснодар, Ростов-на-Дону, Ижевск, Ярославль

Собственники помещений в МКД со специальными счетами испытывают большие сложности и им нужны:

- Лучший доступ к информации о законодательстве, регулирующем модель «специальный счет»
- Разъяснения, ответы экспертов на вопросы

- Рекомендации по материалам и технологиям капитального ремонта
- Рекомендации по организации, контролю и приемке работ

- Опыт других МКД
- Региональная «горячая линия» для получения ответов и решения проблем

- Возможность привлечь заемные средства (независимо от управляющей организации/ТСЖ)
- Возможность принятия мер к собственникамдолжникам

## Роль государства и муниципалитетов определяющая в развитии специальных счетов

- □ В новой Стратегии развития строительства и ЖКХ ЖКХ переход к модели «специальный счет» уже не планируется (хотя должен был бы быть определен как стратегическая цель государственной политики в сфере капитального ремонта МКД)
- □ Должна быть признана и обеспечена приоритетность поддержки способа «специальный счет» (но этого нет)
- □ Необходим системный подход к созданию благоприятных условий для развития модели «специальный счет» (вместо этого предполагается введение разных ограничений и ужесточение контроля)

Что можно было бы сделать для содействия собственникам в выборе и реализации модели «специальный счет»?

#### На федеральном уровне:



Благоприятное законодательство



Доступность заемных средств и финансовой поддержки



Информационнометодическая поддержка

#### На региональном / местном уровне:



Мониторинг ситуации в МКД со специальными счетами



Информирование, методическая поддержка



Программа субсидий

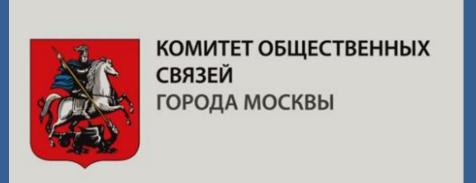


База данных подрядчиков для МКД со специальными счетами, технические

решения, проверка смет

Распространение лучших практик, обмен опытом

#### Институт экономики города в помощь собственникам жилья по вопросам капитального ремонта многоквартирных домов (при финансовой поддержке Правительства Москвы)

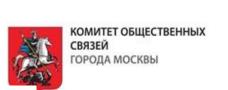




Проект «Настольная книга жилищного активиста «Капитальный ремонт многоквартирных домов: решения и действия собственников жилья» (2016)

• Методическое пособие актуализировано в 2018 г.

http://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/capital\_repair\_iue\_moscow\_2018.pdf









лищного актива многоквартирных Рекомендации по взаимодействию омов с региональным оператором жилищного актива с жителями, питального ремонта и подрядными собственниками помещений для эганизациями, осуществляющими выявления, предотвращения и разрешения конфликтных ситуаций, связанных с проведением капитального ремонта

Подготовлены в рамках проекта

НАСТОЛЬНАЯ КНИГА ЖИЛИЩНОГО АКТИВИСТА: КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА».

капитальный ремонт

екомендации по взаимодействию

изуемого при поддержке Комитета общественных связей города Москвы

дации для жилищного актива оквартирных домов, фонд гального ремонта которых ется на специальном счете, п нтному выбору исполнителей

луг/работ по капремонту

связей города Москвы

ендации жилищному активу огоквартирных домов со пециальными счетами ействиям для привлечения ных средств на проведение капитального ремонта

при поддержке Комитета общественных связей города Москвы

Сентябрь 2018 г.

Проект «Настольная книга жилищного активиста «Коммуникации и взаимодействие для успешного капитального ремонта» (2018)

http://www.urbaneconomics.ru/kapremont2018Moscow\_IUE

Июнь 2018 г.



реализуемого при поддержке Комитета общественных связей города Москвы

### Институт экономики города в помощь собственникам жилья по вопросам капитального ремонта многоквартирных домов (при финансовой поддержке Правительства Москвы)



Проект «Практическое пособие жилищному активисту «Дорожная карта капитального ремонта многоквартирного дома» (2019) http://www.urbaneconomics.ru/KRkalendarIUE2019

#### поэтапный алгоритм действий жилищного актива

І. Подготовительный этап

П. Принятие решения о проведении капитального ремонта

ІП. Подготовка проектносметной документации

IV. Открытие работ

VI. Приёмка V. Производство выполненных работ

VII. Действия в гарангийный период после капр емонта

• Контролировать

состояние общего

- Подтвердить необходимость проведения работ по капитальному ремонту в сроки, определенные региональной
- программой • Установить готовность собственников увеличить размер взноса на капитальный ремонт для оплаты дополнительных работ и/или использования более качественных материалов или оборудования
- Выявить заблаговременно возможные конфликтные ситуации внутри дома, связанные с проведением капитального ремонта, наметить и реализовать план действий по их разрешению

- Ознакомиться с предложением Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы и обсудите его с активом дома
- Подготовиться к проведению общего собрания собственников
- Провести голосование по вопросам о проведении капитального ремонта
- Направить копию протокола региональному оператору

- Проследить за конкурсным отбором разработчика проектной документации
- Принять участие в предпроектном обследовании дома
- Принять участие в приёмке работ по разработке проектной документации по капитальному ремонту

- Проследить за конкурсным
- Проконтролировать полноту и отборо
- Устано контак предст  $\Phi KP re$ и подр ответст за капр доме

подряд

капита

ремонт

- Инфор собств предст капита ремонт
- Приня в откры по кап ремонт

#### МАТЕРИАЛЫ ПРОЕКТА

работ

ДОРОЖНАЯ КАРТА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА: поэтапный алгоритм действий жилищного актива

Пошаговый алгоритм действий домового жилищного актива для подготовки и проведения капитального ремонта общего имущества:

#### ЭТАП 1. ПОДГОТОВИТЕЛЬНЫЙ

ШАГ 1. Сбор и оценка информации, необходимой для принятия решения о проведении капитального ремонта Схема действий

Информационные и методические приложения:

Приложение 1.1: Состав технической документации на многоквартирный дом

• Обеспечить

Приложение 1.2: Примерная форма обращения в управляющую организацию

Приложение 1.3: Нормативные документы и стандарты, которые можно использовать при проведении технического осмотра многоквартирного дома

Приложение 1.4: Примерная форма актов осмотра элемента общего имущества

Приложение 1.5: Перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту на территории города Москвы, финансируемых за счёт минимального размера взноса на капитальный ремонт

Приложение 1.6: Примерная форма перечня работ по капитальному ремонту, согласованного с управляющей организацией

Приложение 1.7: Примерная форма документов для проведения опроса собственников помещений

Приложение 1.8: Пример информационных материалов для собственников помещений к опросу

Приложение 1.9: Пример оформления результатов опроса жильцов многоквартирного дома

ШАГ 2. Оценка финансовой стороны предстоящего капитального ремонта Схема действий

## Институт экономики города совместно с Ассоциацией владельцев специальных счетов Пилотный проект: Организация собственниками капитального ремонта МКД со специальным счетом (2018)

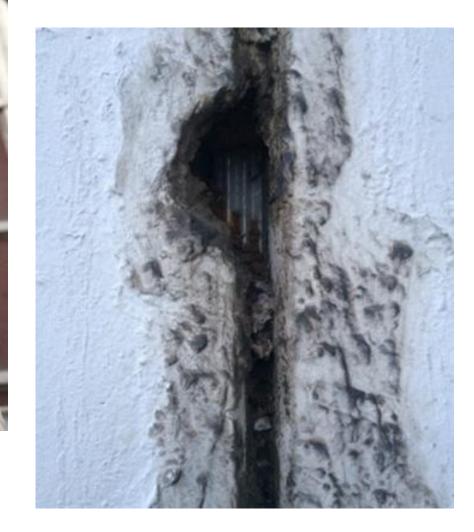
- Многоквартирный панельный дом типовой серии КОПЭ (г. Москва)
- 22 этажа, 5 подъездов, 433 квартиры и 7 нежилых помещений
- Введен в эксплуатацию в 1984 году, износ 48%
- Управляющая организация ГБУ «Жилищник»
- Владелец специального счета Фонд КР Москвы

#### Состояние дома до ремонта:

- межпанельные швы разрушены
- бетонные элементы фасада повреждены
- высокие потери тепла через двери эвакуационных лестниц







На общем собрании собственники:

- приняли решения о проведении кап ремонта фасада
- избрали комиссии:
  - по подготовке к капитальному ремонту
  - по выбору подрядчика
  - по контролю и приемке
- наделили председателя совета МКД полномочиями от имени всех собственников:
  - подписать договор подряда
  - подписывать акты приемки выполненных работ
  - давать распоряжения владельцу специального счета об оплате работ

Вид дома после ремонта

Цена подрядного договора на ремонт фасада – 12,8 млн. руб.





#### Институт экономики города совместно с Ассоциацией владельцев специальных счетов ФОРУМ ПО ВОПРОСАМ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА «СПЕЦСЧЕТ – ИСТОРИЯ УСПЕХА» (2021)

На Форуме были представлены успешные практики капитального ремонта 12-ти МКД со специальными счетами



институт вкономики города | 1

Практический кейс #5

Декабрь 2020 г.



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»



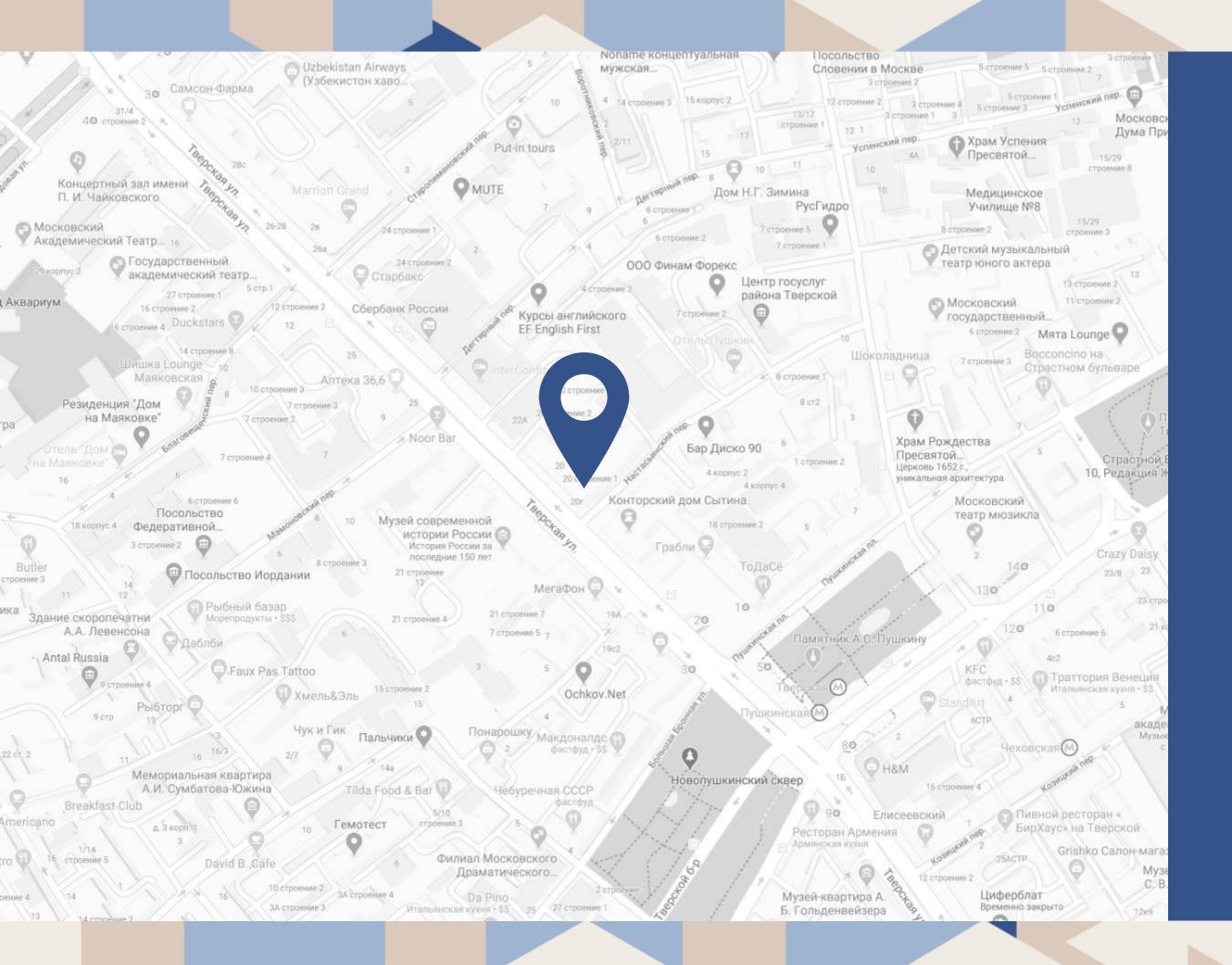


Проект «КАПРЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА: УЧИМСЯ ПРАВИЛЬНО СЧИТАТЬ ПРЕДСТОЯЩИЕ РАСХОДЫ»

Развитие потенциала СО НКО в оказании помощи собственникам жилья по финансовому планированию капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетам

Проект осуществляется с использованием средств гранта Президента Российской Федерации на развитие гражданского общества

2021-2022





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





