

XX Международная выставка «ЖКХ России»
IV Всероссийская конференция «ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО
РЕМОНТА СО СПЕЦСЧЕТА»

Способ «специальный счет»: текущая ситуация и перспективы

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

Санкт-Петербург, 24 апреля 2024 г.

СПОСОБ СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ» В СИСТЕМЕ КАПРЕМОНТА

По данным на 31.12.2023 г.:

- в региональные программы включено 725 485 МКД с общей площадью 2 839,63 млн кв. м
- Способ «региональный оператор»:
МКД - 598 790 (82,54%)
Общая площадь - 2 054,43 млн. кв. м (72,35%)
- Способ «специальный счет»:
МКД - 111 817 (15,41%)
Общая площадь - 662,30 млн. кв. м (23,32%)

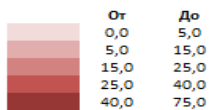


Источник: Фонд ЖКХ /Фонд развития территорий)



Специальные счета неравномерно развиваются по субъектам Российской Федерации

2020



Москва:
3 348 МКД (11,37%)
15,70% по площади МКД

Санкт-Петербург:
1 549 МКД (6,6%)
11,98% по площади МКД

- | | |
|-------------------------|---------------------------|
| 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 2023 года:

- в 24 регионах доля МКД со специальными счетами превышает 20%
- в 38 регионах площадь МКД со специальными счетами превышает 20%
- в 1 регионе (Чукотский АО) нет ни одного МКД со специальными счетами

Регионы с наибольшей долей специальных счетов (2023)

	по количеству МКД		по площади МКД	
	доля (%)	число МКД	доля (%)	число МКД
Удмуртская Республика	48,25	48,25	Костромская область	76,32
Ульяновская область	48,25	48,25	Саратовская область	72,06
Костромская область	45,71	45,71	Удмуртская Республика	68,97
Республика Карелия	39,93	39,93	Ульяновская область	56,55
Пензенская область	36,59	36,59	Республика Карелия	55,63
В целом по РФ	14,16	14,16	В целом по РФ	23,32

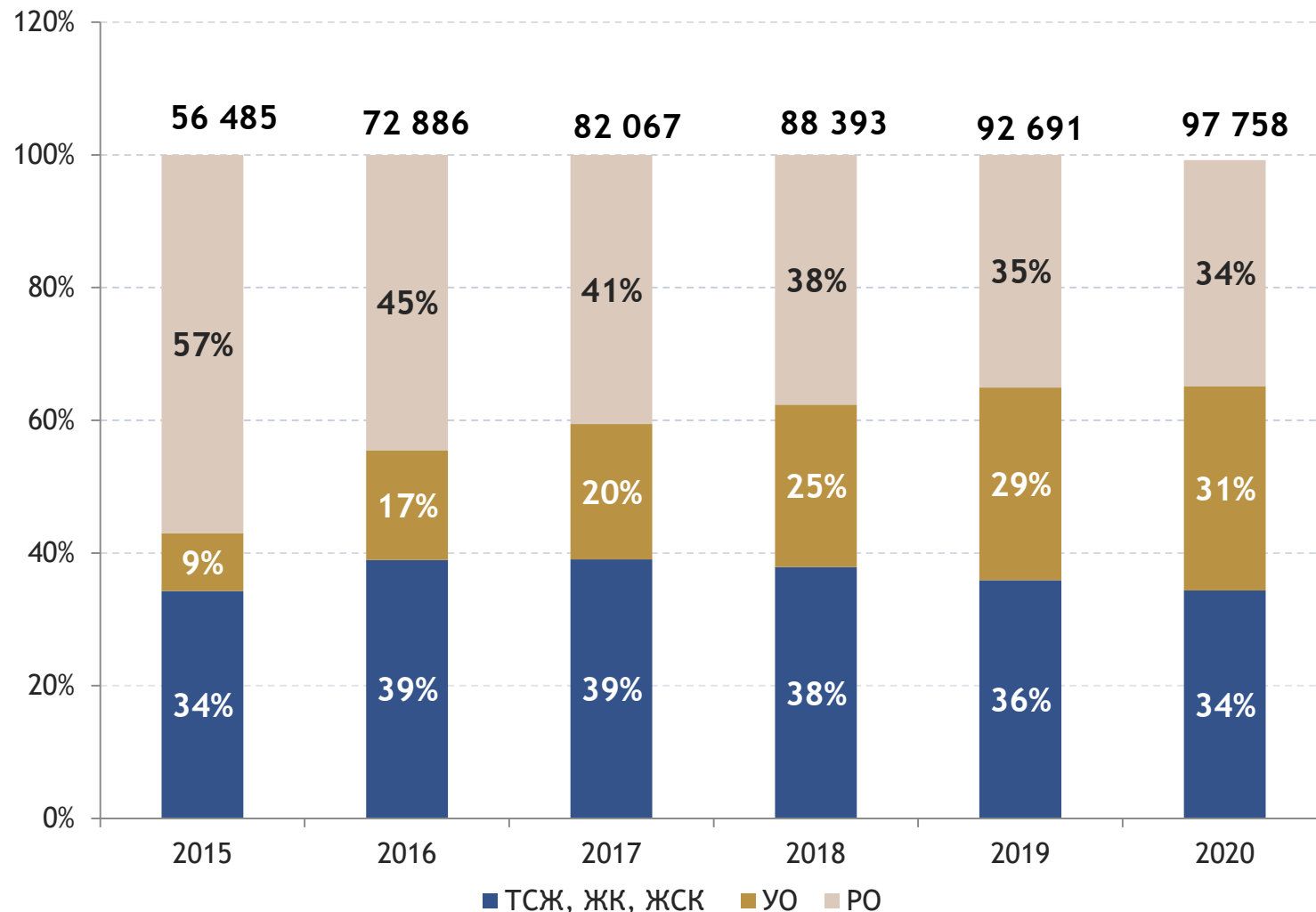
Увеличивается доля специальных счетов, владельцами которых являются управляющие организации

Управляющие организации, осуществляющие управление многоквартирными домами на основании договора управления, получили право быть владельцами специальных счетов в 2014 году (т.е. после того, как первичный выбор способа формирования фонда капитального ремонта завершился)

По итогам 2023 г. региональные операторы являются владельцами 35 870 специальных счетов (32,08%)

У регионального оператора
в Москве - 323 с/счета (9,6%)
в С-Петербурге - 71 с/счет (4,6%)

Владельцы специальных счетов*



*Доля рассчитана по количеству МКД со специальными счетами

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

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
- ❑ недостаточность накоплений на счете одного МКД

По данным на 1 января 2024 г., остаток средств на одном специальном счете в среднем составляет 2,34 млн рублей

В одних МКД ремонт проводить еще не нужно, в других - недостаточно средств

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

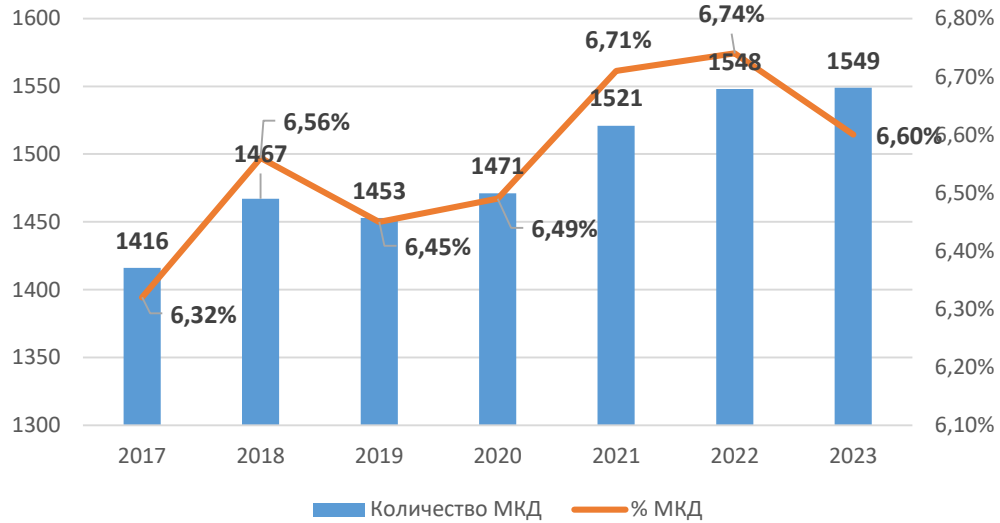


Источник: Фонд содействия реформированию ЖКХ / Фонд развития территорий

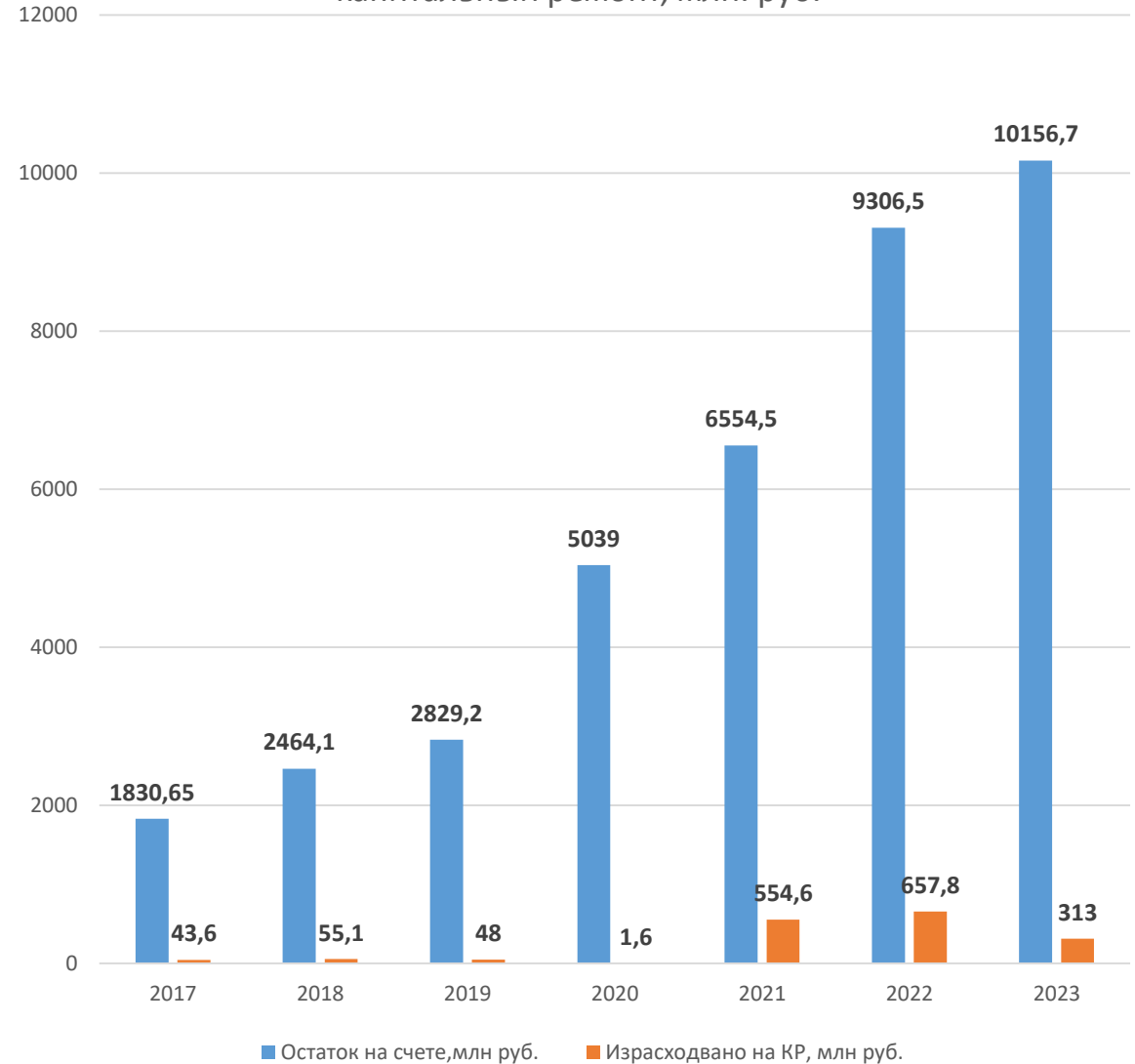
То, что временно свободные средства на специальных счетах не используются в системе капитального ремонта - не вина способа «специальный счет», а результат отсутствия системы целевого использования этих средств через банковские кредиты

Специальные счета в Санкт Петербурге

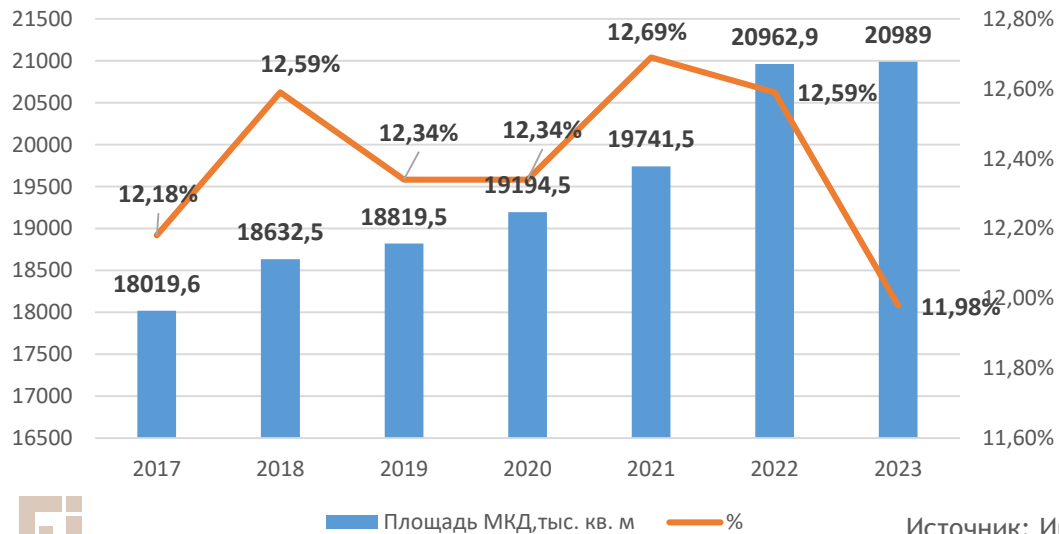
МКД со специальными счетами



Остаток средств на специальных счетах и расходы на капитальный ремонт, млн. руб.



Площадь МКД со специальными счетами



«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

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 и повышение энергоэффективности МКД

ПЕРСПЕКТИВЫ

Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года

Задачи общие:

- создание эффективного механизма технического учета жилищного фонда
- формирование региональных программ и краткосрочных планов капитального ремонта МКД исходя из их фактического технического состояния
- определение механизмов, позволяющих проводить капитальный ремонт объектов культурного наследия и работы по замене лифтового оборудования в МКД
- повышение эффективности использования средств фондов капитального ремонта

В отношении МКД со специальными счетами:

- совершенствование механизма использования средств на специальных счетах

Проекты федеральных законов:

- о ведении органами ГЖН реестра решений ОСС о проведении капитального ремонта МКД со специальными счетами
- об обязательности заключения договора на проведение строительного контроля при осуществлении капитального ремонта МКД со специальным счетом
- о размещении в ГИС ЖКХ акта по результатам проведения строительного контроля при осуществлении капитального ремонта МКД со специальным счетом

Правительство Российской Федерации

до 1 июня 2024 г. должно разработать программу замены или модернизации лифтов в МКД (включая источники финансирования)

Рабочая группа Комиссии по ЖКХ Общественного совета Минстроя России

готовит предложения по кредитованию капитального ремонта МКД со специальными счетами

Информационно-методическая поддержка собственников помещений в МКД по вопросам капитального ремонта

Пособие: Капитальный ремонт многоквартирных домов: решения и действия собственников жилья, 2018

https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/capital_repair_iue_moscow_2018.pdf



Дорожная карта капитального ремонта многоквартирного дома, 2019

«Пакет» материалов для МКД в «котле» и МКД со специальным счетом:

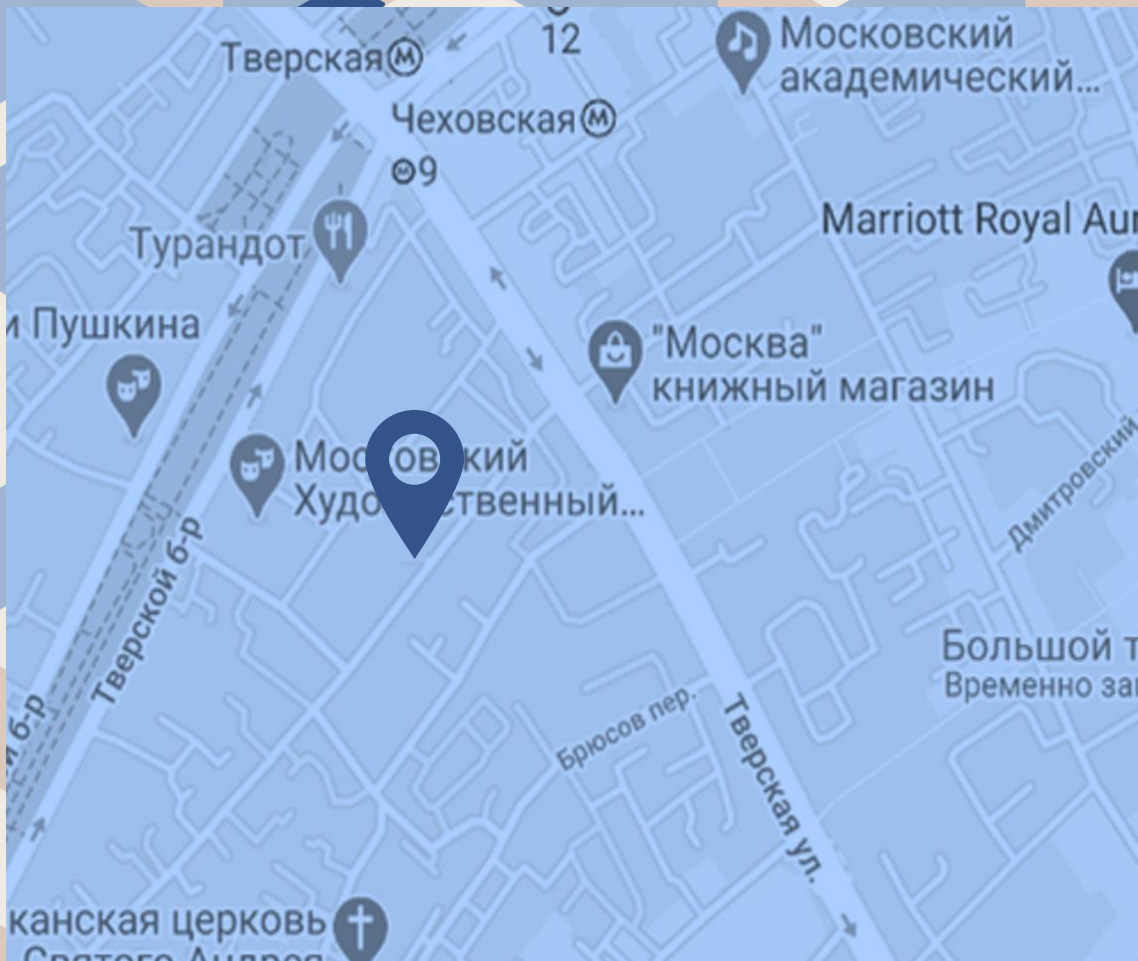
- алгоритм действий,
- методические рекомендации,
- информационные и справочные материалы
- формы, образцы и примеры документов

<https://www.urbanecomomics.ru/KRkalendarIUE2019>

Финансовые модели для краткосрочного и долгосрочного планирования капитального ремонта МКД со специальным счетом, 2022

<https://www.urbanecomomics.ru/research/project/kapremont-mnogokvartirnogo-doma-uchimsya-pravilno-schitat-predstoyashchie-rashody>





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

