

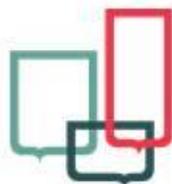
ОНЛАЙН-ДИСКУССИОННЫЙ КЛУБ:

ЗНАЧЕНИЕ СПЕЦИАЛЬНЫХ СЧЕТОВ ДЛЯ

КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

В ПОСТКРИЗИСНЫЙ ПЕРИОД

28 МАЯ 2020 ГОДА В 16.00



**ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА
ГОРОДА МОСКВЫ**



ФОНД
«ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА»

ОНЛАЙН-ДИСКУССИОННЫЙ КЛУБ
«Значение специальных счетов для капитального
ремонта многоквартирных домов в
посткризисный период»
28 мая 2020 г.

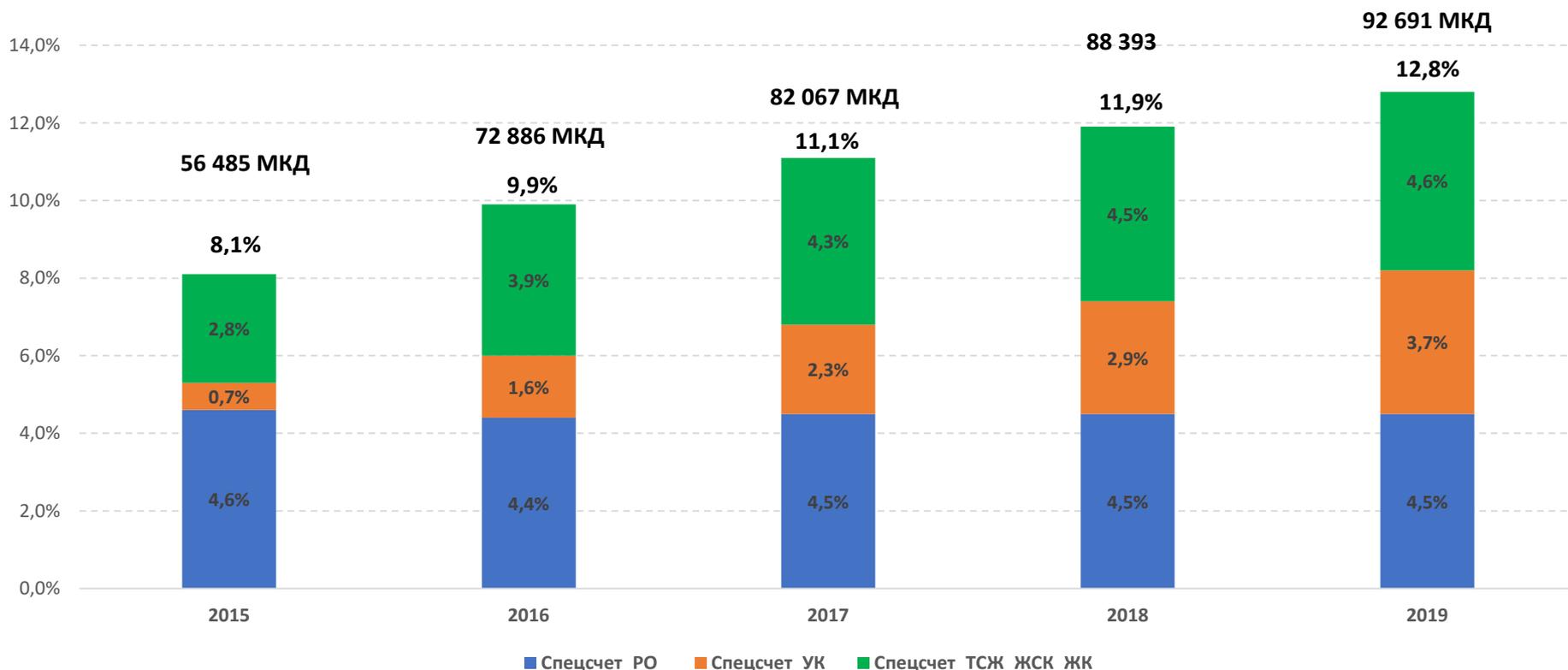
Специальные счета – потенциал для восстановления малого и среднего бизнеса в капитальном ремонте многоквартирных домов

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



Текущая ситуация с развитием специальных счетов

Специальные счета развиваются, но медленно: за 2015-2019 гг. количество МКД со специальным счетом увеличилось на 36 206 МКД (на 64%), но доля специальных счетов в региональных программах в целом по России увеличилась только на 4,7 процентных пункта. Увеличивается доля специальных счетов, владельцами которых являются управляющие организации



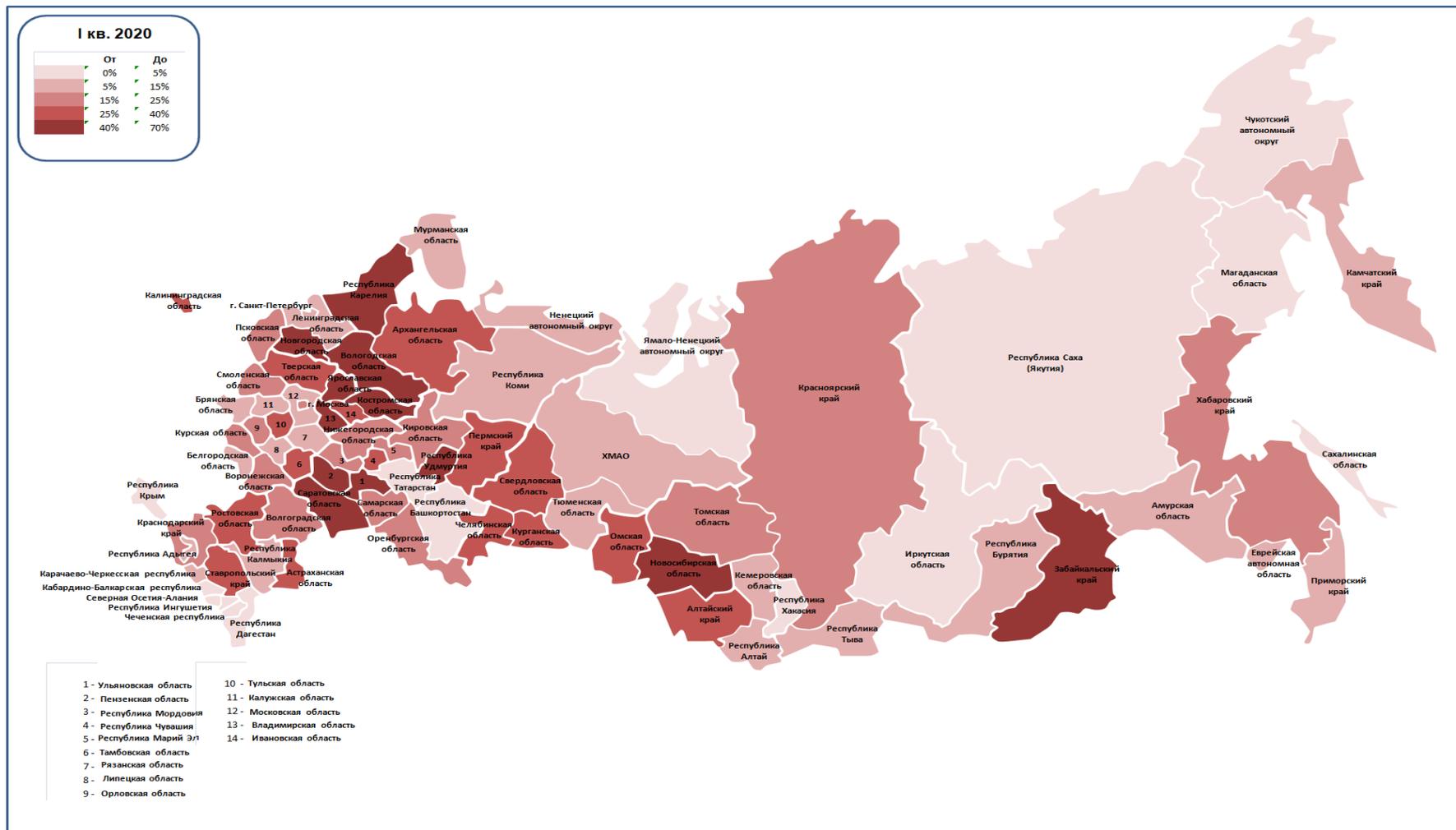
Количество и доля МКД со специальным счетом в региональных программах капитального ремонта (на конец года)

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



Текущая ситуация с развитием специальных счетов (2)

Специальные счета неравномерно развиваются по субъектам Российской Федерации



Доля МКД со специальными счетами в региональных программах на 01.04 2020 (по площади МКД)

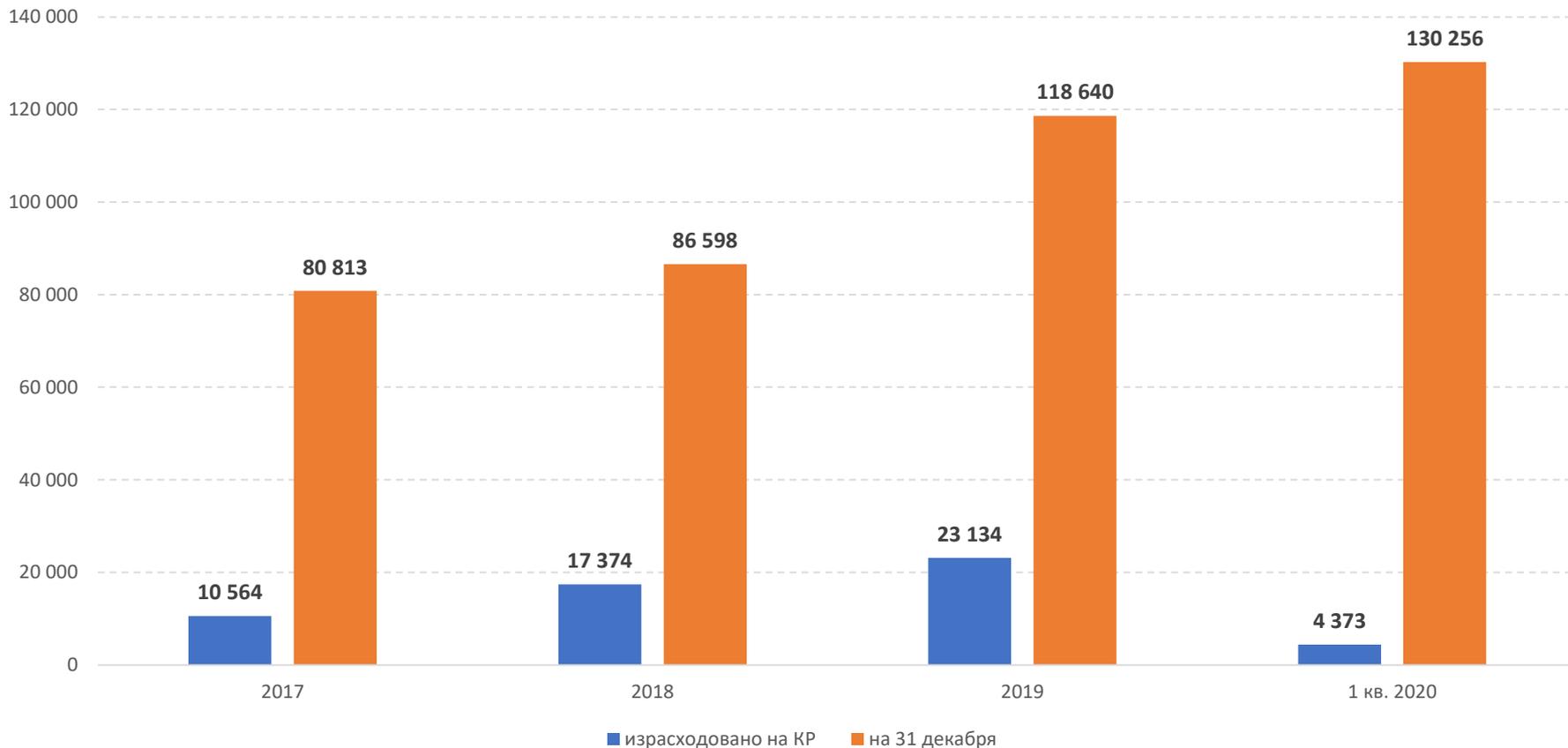
Источник: Фонд ЖКХ (данные мониторинга региональных систем капитального ремонта)



Специальные счета: накопление и расходование средств

Период первоначального накопления средств на специальных счетах закончился, увеличиваются объемы ремонтов.

На 1 апреля 2020 г. накопления достигли 130 млрд рублей



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

Источник: Фонд ЖКХ (данные мониторинга региональных систем капитального ремонта)



Объем накоплений на специальных счетах (на 01.04.2020) в субъектах РФ с высоким развитием специальных счетов

№ №	Субъект РФ	Доля МКД со с/счетами (по площади)	Остаток на счетах, млн руб.	№№	Субъект РФ	Доля МКД со с/счетами (по площади)	Остаток на счетах, млн руб.
1	Костромская область	68,70	1 324,19	17	Ростовская область	31,94	5 826,31
2	Саратовская область	67,05	3 381,54	18	Тульская область	31,53	2 545,23
3	Удмуртская Республика	60,55	2 522,89	19	Курганская область	31,37	499,89
4	Ярославская область	52,89	2 515,83	20	Пермский край	30,81	4 753,35
5	Пензенская область	49,56	1 756,05	21	Свердловская область	28,97	7 754,09
6	Вологодская область	49,11	1 769,66	22	Астраханская область	28,46	465,03
7	Республика Карелия	47,79	1 511,44	23	Калининградская область	27,93	1 245,35
8	Новгородская область	45,50	1 448,87	24	Челябинская область	27,29	3 825,83
9	Ульяновская область	45,15	1 314,03	25	Тверская область	26,96	336,90
10	Забайкальский край	43,19	1 204,73	26	Ставропольский край	26,25	1 438,25
11	Владимирская область	43,05	2 937,43	27	Алтайский край	25,80	1 181,40
12	Новосибирская область	41,61	5 191,86	28	Чувашская Республика	25,39	1 267,69
13	Омская область	36,85	1 855,70	29	Нижегородская область	23,88	4 122,90
14	Ивановская область	35,23	1 538,33	30	Кировская область	22,62	1 606,48
15	Тамбовская область	32,34	1 048,49	31	Томская область	21,47	1 060,38
16	Архангельская область	32,10	1 521,64		Москва	15,29	22 970,70

Источник: Фонд ЖКХ (данные мониторинга региональных систем капитального ремонта)

Последствия приостановки взносов на капитальный ремонт как антикризисной меры

Показатели	г. Москва	Московская область	Пензенская область	Кировская область	Ростовская область
Период приостановки взносов	3 мес. апрель-июнь 2020	3 мес. апрель-июнь 2020	3 мес. апрель-июнь 2020	3 мес. апрель-июнь 2020	2 мес. апрель-май 2020
Объем средств, которые не получит региональная система капитального ремонта, млн руб.	11 023	4 484	341	462	856
в том числе: <i>региональный оператор</i>	9 309	4 012	174	370	590
специальные счета	1 714	472	167	92	266
Доля выпадающих доходов региональной системы от стоимости капитального ремонта в 2020 году, %	~ 29	34	19	12	14

Источник: ИЭГ <http://www.urbaneconomics.ru/centr-obshchestvennyh-svyazey/news/iv-gendler-otmena-vznosov-na-kapitalnyy-remont-posledstviya-dlya>

В наиболее уязвимом положении МКД со специальными счетами:

➤ **в которых работы по капитальному ремонту запланированы региональной программой на 2020 год (и, возможно, 2021 год) – если работы не будут выполнены, собственникам в таких МКД грозит потеря специального счета и перевод к региональному оператору (ч. 7 ст. 189 ЖК РФ)**

Например, в Москве в 2020 году должны быть завершены ремонты в 258 МКД со специальными счетами, заменены лифты еще в 101 таком МКД

➤ **у которых есть обязательства по возврату заемных средств, платежам для погашения предоставленной подрядчиком рассрочки по оплате ранее выполненных работ по капитальному ремонту**



МКД со специальными счетами – клиенты для малого и среднего бизнеса

- ❑ **Заказчик работ по капитальному ремонту - 1 МКД, это заказ для малого и, возможно, среднего бизнеса**
- ❑ **Заказчик (сообщество собственников помещений) при выборе подрядчика:**
 - ожидает индивидуального подхода, профессионального и честного предложения
 - заинтересован в эффективном расходовании средств, получении наилучшего возможного результата
 - не ограничен «внешними» правилами/порядками, но заинтересован в квалифицированном и надежном подрядчике
 - заинтересован в непосредственном исполнении заказа выбранным подрядчиком
 - способен организовать дотошный ежедневный контроль
 - готов делиться успешным опытом работы с подрядчиком, рекомендовать его собственникам в других МКД
- ❑ **Накоплений на специальном счете не всегда достаточно для финансирования неотложных работ. Заказчик заинтересован в подрядчике, который может дать рассрочку по оплате**
- ❑ **Отношения между заказчиком/собственниками и подрядчиком строятся на доверии**



Льготные кредиты малому бизнесу в кризисный период могут помочь капитальному ремонту МКД со специальными счетами



Барьеры для увеличения объема капитального ремонта домов со специальными счетами

Барьеры	Предложения
Законодательные барьеры	
Высокий «порог» голосов для принятия решения о проведении КР – более 2/3 от общего числа голосов	Внести изменения в ЖК РФ – понизив требование до «не менее 50% от общего числа голосов»
Ограничения по перечню услуг и работ, финансируемых за счет минимального взноса на КР (ч. 2 ст. 166, ч. 4¹ ст. 170 ЖК РФ)	Дифференцировать подход по расходованию фондов КР для МКД со специальным счетом и МКД в «котле»: ✓ дать право тратить средства фонда КР на специальном счете, сформированные взносами в минимальном размере, на любые работы по КР и энергоэффективные мероприятия ✓ одновременно ограничить возможность перехода к региональному оператору по решению общего собрания требованием восстановить размер фонда КР
Изменение способа формирования фонда КР по решению органов власти: <ul style="list-style-type: none">при невыполнении КР в срок, установленный региональной программойпри неполноте формирования фонда КР на специальном счете	Внести изменения в ЖК РФ - исключить возможность передачи специального счета в «общий котел», передать управление специальным счетом и КР «кризисному управляющему» Расширить меры, применяемые к собственникам-должникам



Барьеры для увеличения объема капитального ремонта домов со специальными счетами (2)

Барьеры	Предложения
Финансовые барьеры	
Невозможность сообществу собственников привлечь заемные средства на КР , как это предполагается ч. 1 ст. 170 ЖК РФ	Внести изменения в ЖК РФ, определив статус собственников в МКД как коллективного заемщика, действующего через представителя, обязательства каждого собственника по возврату кредита путем уплаты взносов на КР на специальный счет (<i>законопроект подготовлен</i>)
Ограничения по перечню услуг и работ не позволяют привлекать заемные средства для проведения работ, не включенных в перечень работ, которые можно финансировать за счет минимального взноса	Снять ограничения на использование средств фонда КР на специальном счете (см. предложение по законодательным барьерам)
Заниженный размер минимального взноса не обеспечивает проведение капитального ремонта при отсутствии бюджетных субсидий на проведение КР	Определять, кроме минимального размера взноса на КР экономически обоснованный размер взноса на КР. В случае, если общим собранием собственников в МКД определен размер взноса на КР, превышающий минимальный размер взноса, при предоставлении гражданам субсидии для оплаты ЖКУ учитывать размер взноса на КР, в пределах экономически обоснованного размера.

Барьеры для увеличения объема капитального ремонта домов со специальными счетами (3)

Барьеры

Предложения

Административные барьеры, связанные с неопределенностью полномочий разных лиц

Запреты органов жилищного надзора:

- на проведение за счет минимального взноса работ, не предусмотренных региональной программой
- на проведение работ по КР, если на специальном счете не накоплена их полная стоимость / на заключение договоров с условием оплаты в рассрочку
- на поэтапное выполнение работ по КР

Устранить противоречие между ч. 1 и 2 ст. 166 ЖК РФ (определившими работы, которые могут финансироваться за счет минимального взноса) и ч. 4¹ и 4² ст. 170 ЖК РФ (можно финансировать только работы, включенные в региональную программу) - изменить редакцию частей 4¹ и 4² ст. 170 или исключить их.

Разработать инструкцию Главного государственного жилищного инспектора

Неправомерные действия владельцев специальных счетов (ревизия документов общего собрания, решений собственников, неисполнение решения общего собрания по перечислению средств со специального счета)

Внести дополнение в ЖК РФ – обязанность владелец специального счета обязан исполнять решение общего собрания собственников помещений в МКД.

Превышение полномочий банками

Разработать инструкцию / подготовить разъяснение Центрального Банка о полномочиях банка



Контроль за специальными счетами

- **Орган государственного жилищного надзора (ГЖИ):**
 - ✓ осуществляет контроль за соблюдением обязательных требований, установленных жилищным законодательством, в том числе:
 - **контроль за формированием фондов капитального ремонта** (ч. 1 ст. 20 ЖК РФ)
Владелец специального счета обязан представлять в ГЖИ в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, сведения (ч. 3 ст. 172 ЖК РФ):
 - о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт
 - о размере средств, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт
 - о размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счета
 - о размере остатка средств на специальном счете
 - о заключении договора займа и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта с приложением заверенных копий таких договоров
- **Банк, в котором открыт специальный счет:**
 - обязан обеспечивать соответствие осуществляемых операций по специальному счету требованиям ЖК РФ (ч.3 ст. 177 ЖК РФ)
 - отказывает в выполнении распоряжения владельца специального счета о совершении соответствующей операции, в подтверждение которой не представлены документы, указанные в частях 4 и 5 ст. 177 ЖК РФ
- **Органы государственной власти субъекта Российской Федерации принимают нормативные правовые акты,** которыми устанавливается (ч. 1 ст. 167 ЖК РФ):
 - порядок проведения мониторинга технического состояния МКД
 - устанавливается порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств
 - порядок предоставления владельцем специального счета сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с частью 7 статьи 177 ЖК РФ (*представление по требованию собственника сведений о средствах на специальном счете и операциях по счету*)
 - перечень иных сведений, подлежащих предоставлению владельцем специального счета, и порядок предоставления таких сведений



Что нужно изменить в контроле за специальными счетами?

«...собственники помещений в многоквартирном доме, избравшие в качестве способа формирования фонда капитального ремонта аккумулирование соответствующих денежных средств на специальном счете, **самостоятельно организуют проведение капитального ремонта** общего имущества... 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, **определяется собственниками помещений в этом доме**».

Постановление Конституционного суда Российской Федерации
от 12 апреля 2016 г. № 10-П (п. 7.1)

- Сегодня в контроле «сверху» контролируются только деньги, нет контроля за результатом их расходования**

Предложения: 1. Владелец специального счета должен представлять в ГЖИ сведения об оказанных услугах, выполненных работах по КР, ГЖИ – передавать сведения в уполномоченный региональный орган для актуализации региональной программы

2. Дополнить (или изменить?) полномочия ГЖИ контролем результата выполненных работ по КР – улучшилось ли техническое состояние МКД в результате выполненных работ по КР? Если нет – предупреждение собственникам о неэффективном расходовании средств фонда КР

- Усилить контроль «снизу», со стороны собственников помещений через предоставление информационно-методической поддержки, участие представителей общественного контроля в приемке работ и др.**

Контроль «снизу» должен заменить контроль «сверху».

«Ошибки» собственников не фатальны! Это уроки, которые научат их быть эффективными в расходовании средств



ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

Фонд «ИЭГ» - некоммерческая негосударственная организация, ведет деятельность по разработке социально-экономических предложений с 1995 года



ООО «ИЭГ» - организация для работы над проектами государственных и коммерческих заказчиков, ведет деятельность с 2003 года

Участие в разработке более 100 законодательных и иных нормативно-правовых актов, включая

- _ Градостроительный кодекс РФ
- _ Жилищный кодекс РФ
- _ 214-ФЗ о долевом строительстве
- _ Закон об ипотечных ценных бумагах



Проекты по направлениям жилищного строительства, ЖКХ, муниципального развития

- _ Реформы, концепции, программы
- _ Инвестиционная деятельность
- _ Конкурсы и проекты ГЧП
- _ Развитие городов и регионов

Фонд «ИЭГ» входит в ТОП-50 лучших независимых исследовательских центров мирового рейтинга в двух категориях:

Социальная политика и Ведущие центры Центральной и Восточной Европы
2018 Global Go To Think Tank Index

Эффективные внедренные решения, учитывающие юридические и экономические аспекты и основанные на многолетнем опыте проведения прикладных исследований

Миссия - содействие социально-экономическому развитию городов

НАШИ КОНТАКТЫ

117105, Москва, Новоданиловская наб., 4 а,
бизнес центр «Новоданиловский Дом», 6 этаж, помещение 6Г
Телефон/факс: (495) 363-50-47, (495) 787-45-20

mailbox@urbaneconomics.ru



facebook.com/urbaneconomics



twitter.com/UrbanEconRu



youtube.com/channel/UCq3VciO0o6y5RYqcejjRFnA



www.urbaneconomics.ru