



Семинар «Повышение качества жизни: модернизация коммунальной инфраструктуры и формирование комфортной городской среды»

**Специальные счета фондов
капитального ремонта многоквартирных
домов:
преимущества для собственников и
субъектов малого и среднего
предпринимательства**

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

13 мая 2021 г., г. Брянск



Почему и для кого важна модель капитального ремонта МКД «специальный счет»

Для государства: 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

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

Для граждан - собственников помещений в МКД: улучшение качества жизни и «атмосферы» в доме

1

Средства взносов на капитальный ремонт «работают» только на свой дом

2

Возможность самим определять срок, виды работ по капитальному ремонту в зависимости от состояния МКД

3

Возможность выбирать материалы, технологии, подрядчиков

4

Заинтересованный контроль «снизу» - гарантия качества ремонта

5

Возможность вовлечь большинство собственников в совместные действия на общее благо

Для малого и среднего бизнеса:

увеличение числа потенциальных клиентов, объема заказов

1

Заказчик - один МКД - хороший клиент для малого бизнеса, «старт» для нового бизнеса

2

Отсутствие конкуренции с крупным бизнесом

3

Возможность использовать в предложении все профессиональные преимущества

4

Возможность договариваться без жестких «правил» отбора и по честной цене

5

Удовлетворенность собственников в одном МКД - лучшая рекомендация для других МКД

Для города: улучшение городской среды и повышение активности локальных городских сообществ

1

Средства на специальных счетах «работают» только для улучшения МКД в городе

2

Самостоятельные действия собственников - снижение нагрузки на ОМСУ

3

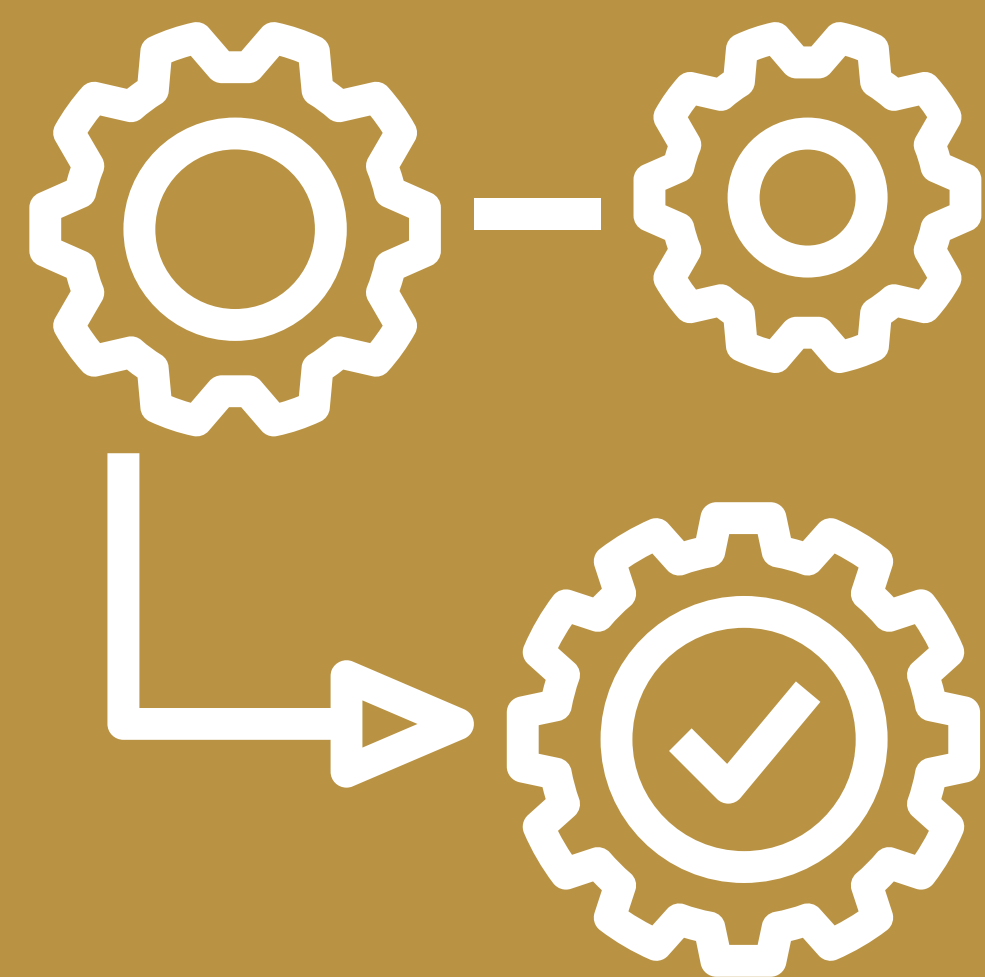
Капремонт МКД со специальными счетами - заказы для местного малого и среднего бизнеса

4

Активные «коллективы» собственников в МКД - потенциал для проектов благоустройства и других городских проектов

5

Возможность влиять на выбор приоритетных для города ремонтов через программу субсидий



Капитальный ремонт МКД со специальными счетами:

- Возможность взаимовыгодного сотрудничества органов местного самоуправления, граждан и бизнеса
- Точки роста городского развития



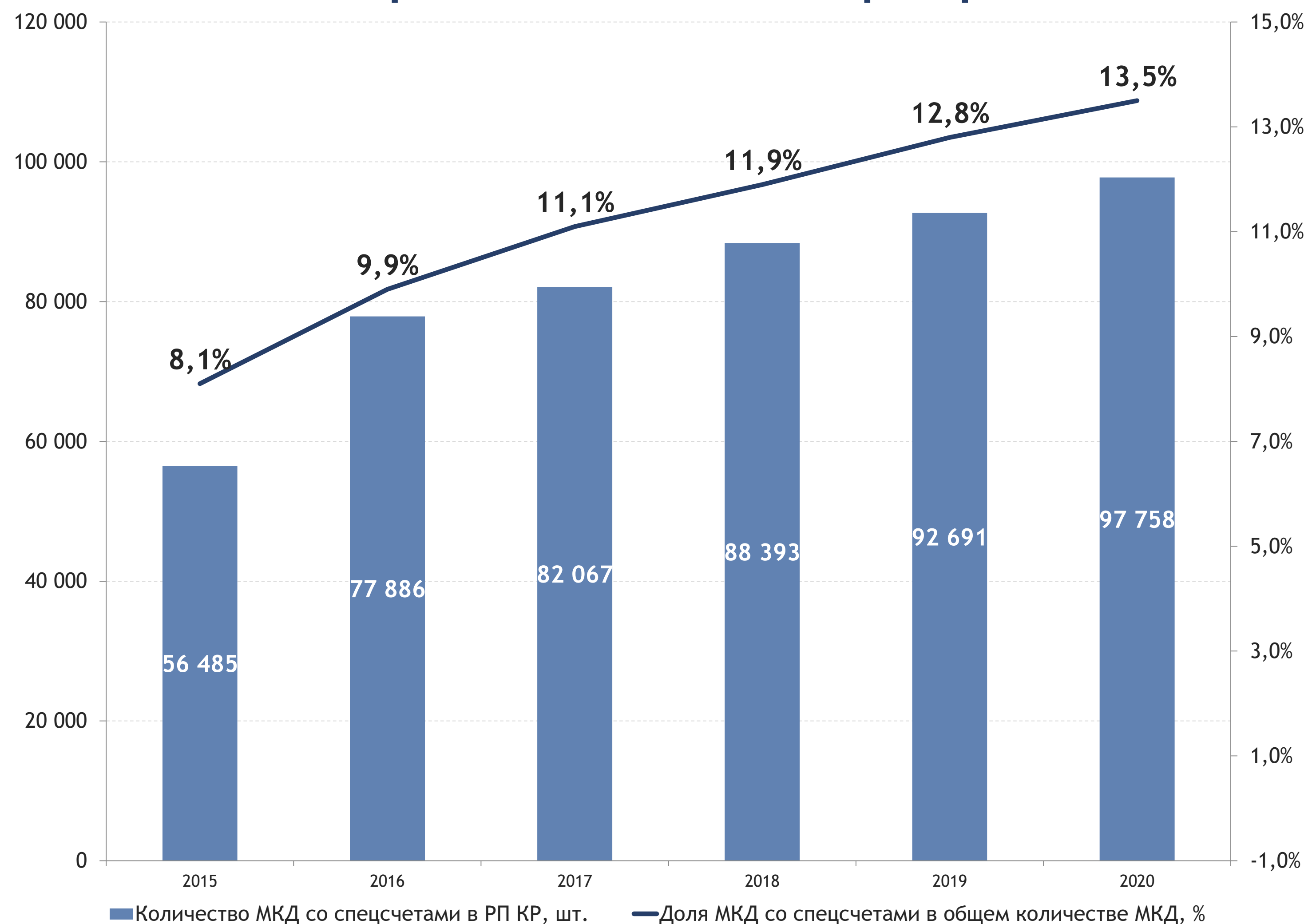
Сегодняшняя ситуация с развитием модели «специальный счет»

Специальные счета развиваются, но медленно

за 2015 - 2020 гг.

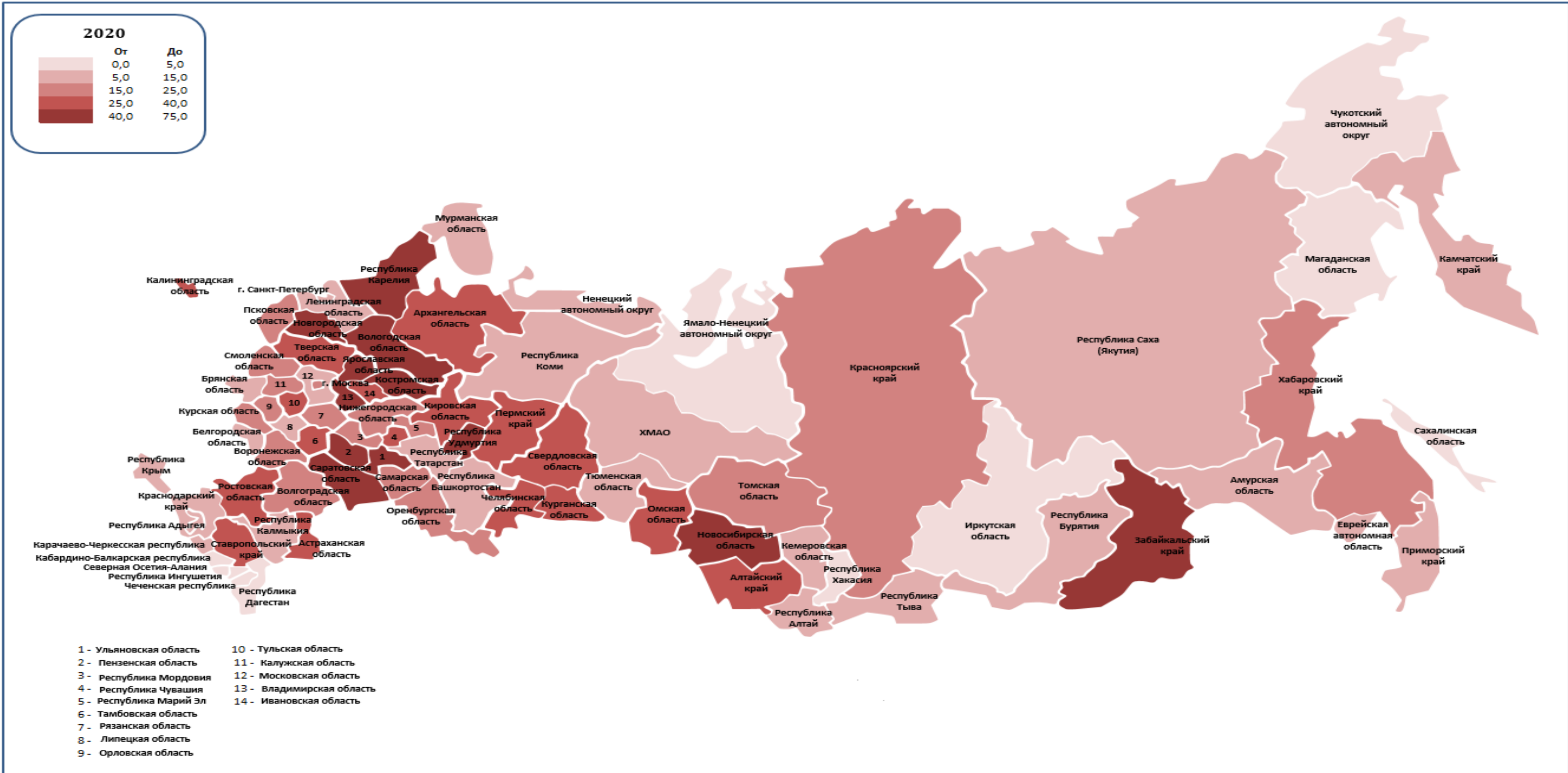
- ❑ количество МКД со специальным счетом увеличилось на 41 273 МКД (на 73,1%)
- ❑ но доля специальных счетов в региональных программах в целом по России увеличилась только на 5,4 процентных пункта

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



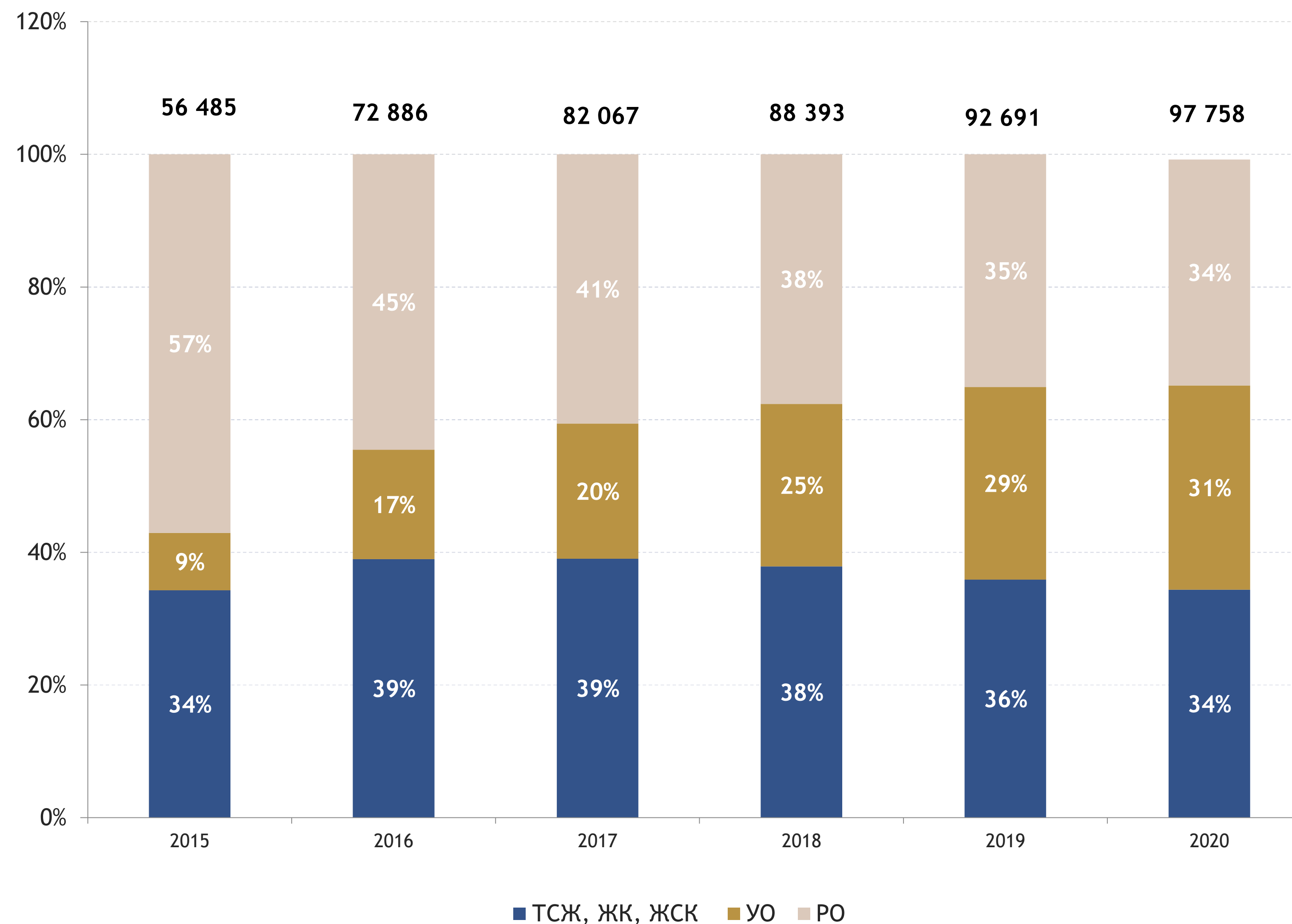
Источник: ИЭГ по данным Фонда содействия реформированию ЖКХ

Увеличивается доля специальных счетов, принадлежащих управляющим организациям

За период 2015-2020 гг.:

- ❑ количество специальных счетов регионального оператора почти не изменилось, а доля существенно снизилась (с 57% до 34%)
- ❑ количество специальных счетов ТСЖ и кооперативов после первоначального роста остается постоянным последние два года
- ❑ количество специальных счетов управляющих организаций увеличилось в 6 раз

Владельцы специальных счетов*



*Доля рассчитана по количеству МКД со специальными счетами

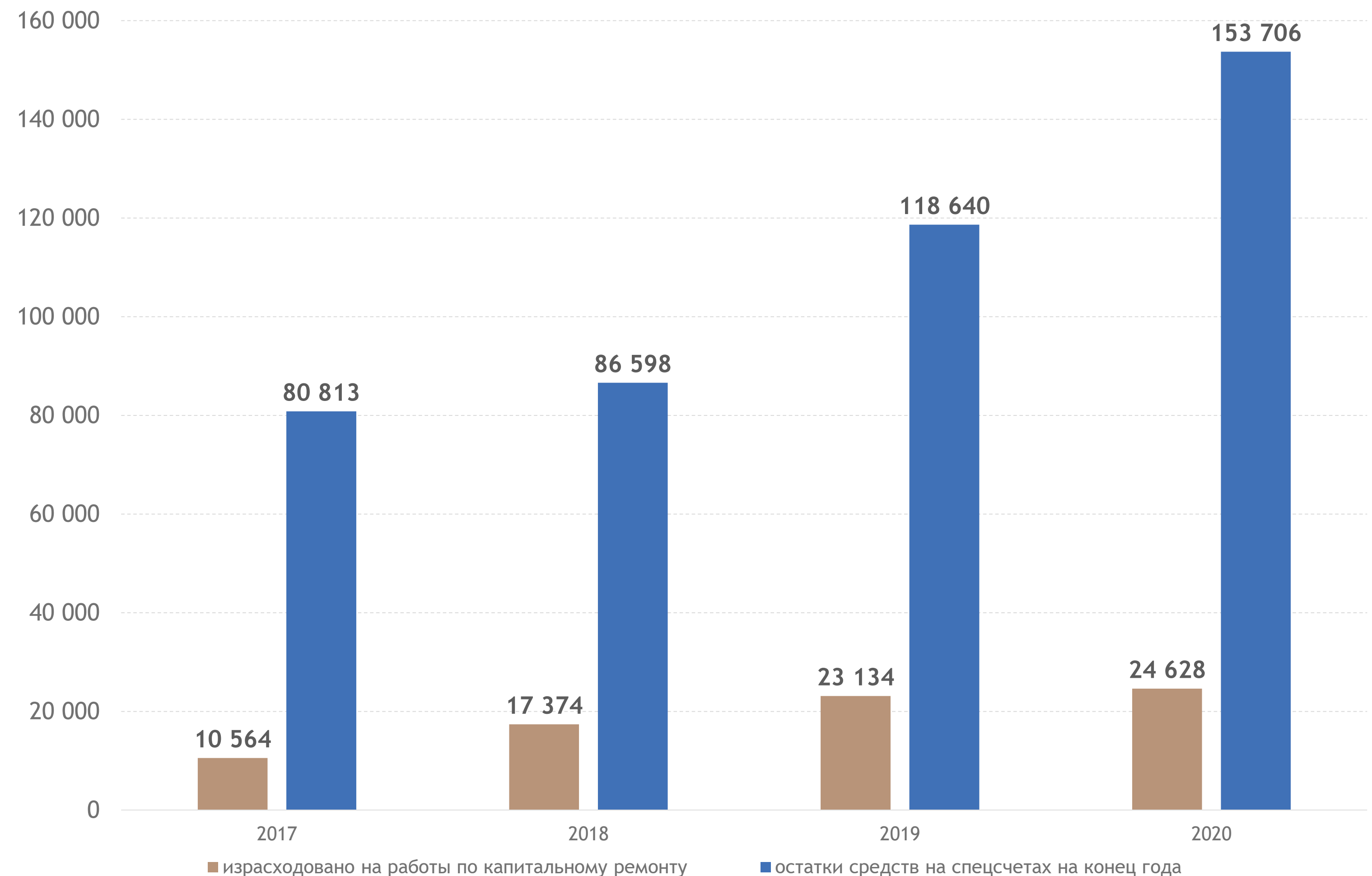
Источник: <https://www.reformagkh.ru/analytics#overhaul>

Увеличивается объем накоплений 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

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



Источник: Фонд содействия реформированию ЖКХ

Объем накоплений на специальных счетах (на 01.01.2021) в субъектах РФ с высокой долей специальных счетов в программе

№ п/п	Субъект РФ	Доля МКД со спецсчетами по площади, %	Остаток денежных средств, млн руб.	№ п/п	Субъект РФ	Доля МКД со спецсчетами по площади, %	Остаток денежных средств, млн руб.
1	Удмуртская Республика	74,09	3 090,63	18	Пермский край	31,75	5 022,64
2	Саратовская область	67,61	3 603,00	19	Тамбовская область	31,16	1 162,11
3	Костромская область	66,21	1 102,65	20	Архангельская область	31,11	1 644,44
4	Республика Карелия	54,04	1 776,84	21	Чувашская Республика	30,16	1 466,52
5	Ярославская область	50,88	1 970,61	22	Тверская область	30,01	1 890,39
6	Вологодская область	49,44	2 074,22	23	Калининградская область	29,94	2 077,70
7	Пензенская область	47,86	1 783,82	24	Астраханская область	28,59	614,06
8	Новгородская область	45,71	1 617,92	25	Челябинская область	28,33	4 669,61
9	Владимирская область	44,11	3 315,59	26	Свердловская область	28,13	9 171,92
10	Ульяновская область	43,90	1 534,48	27	Кировская область	26,40	1 725,53
11	Новосибирская область	41,47	6 428,34	28	Алтайский край	25,62	1 192,23
12	Забайкальский край	41,41	1 368,51	29	Ставропольский край	25,27	1 837,95
13	Омская область	38,84	1 899,70	30	Нижегородская область	24,89	4 922,73
14	Ивановская область	37,36	1 742,84	31	Орловская область	24,09	694,92
15	Тульская область	34,33	3 154,10	32	Томская область	21,65	1 213,80
16	Ростовская область	32,61	6 352,33	33	Псковская область	21,63	501,90
17	Курганская область	32,09	589,87		город Москва	15,23	26 007,40



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 действий управляющей организации и владельца специального счета



Высокая зависимость от возможности привлечения заемных средств



Высокая зависимость от рынка профессиональных услуг и подрядных работ

Сохраняющиеся барьеры для выбора и реализации модели «специальный счет»

1

Сохранение высокого «порога» голосов для принятия решения о проведении капитального ремонта в МКД со спецсчетом

2

Существенное сокращение количества банков, в которых может быть открыт специальный счет

3

Ограниченная возможность привлечения заемных средств, особенно кредитов, на проведение капитального ремонта МКД

4

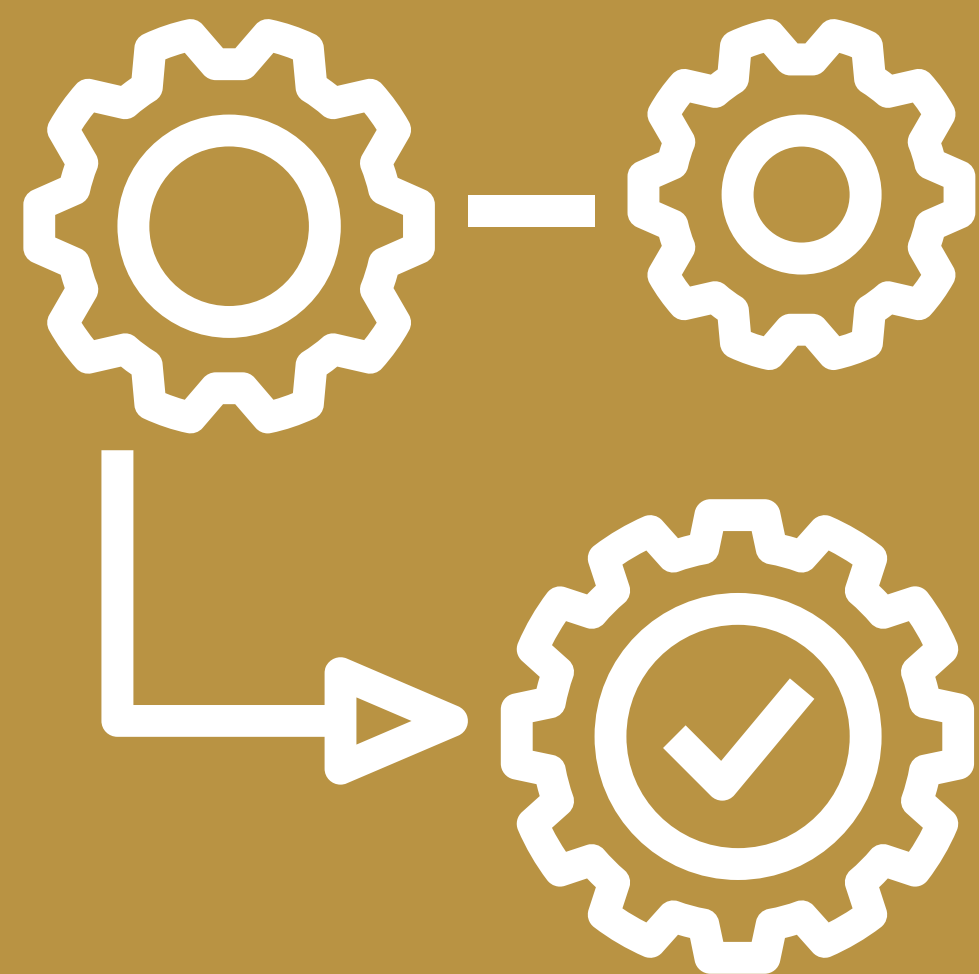
Ограниченная возможность получения бюджетной поддержки

5

Риски, связанные с владельцем специального счета (идентификация специального счета по юридическому лицу, а не по адресу МКД)

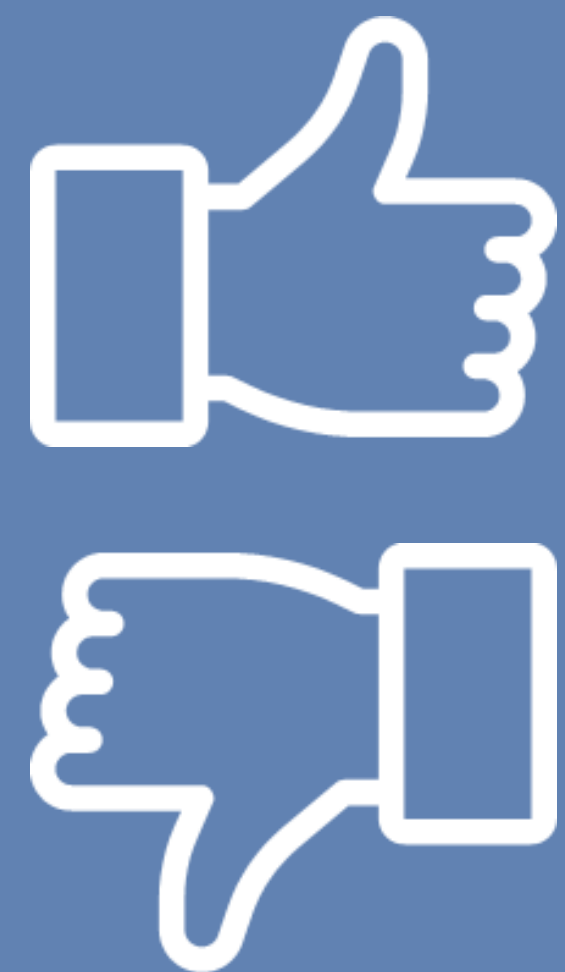
6

Недостаточность информационно-методической поддержки



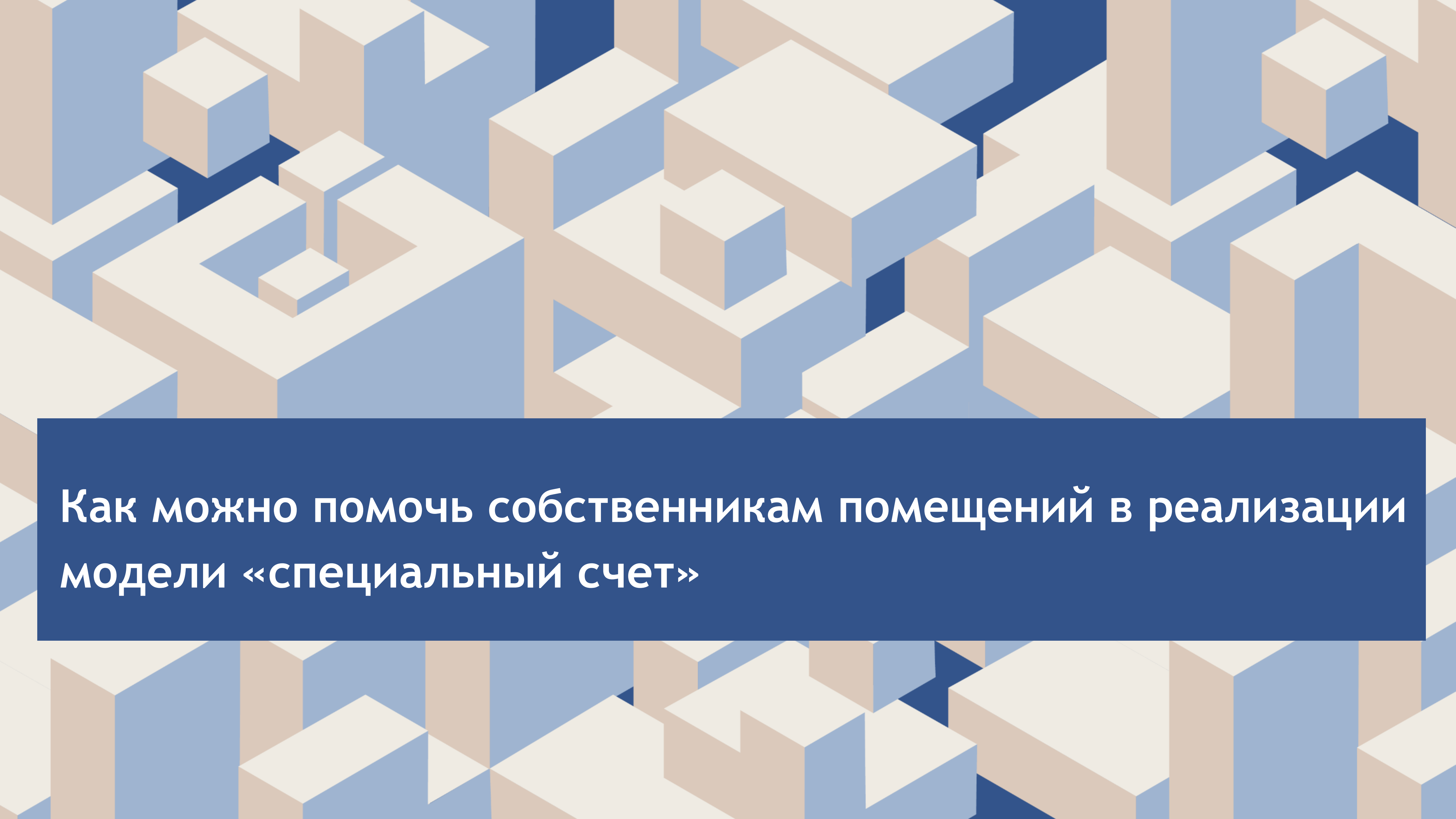
Собственники помещений в МКД со специальным счетом лишены таких преимуществ «котла» как:

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



Собственники помещений в МКД со специальными счетами сталкиваются с большими сложностями и испытывают острую потребность:

- ✓ в информации, рекомендациях, примерах
 - ✓ в консультациях, советах
 - ✓ в доступе к заемным деньгам
 - ✓ в субсидиях
-



Как можно помочь собственникам помещений в реализации модели «специальный счет»

Что может сделать государство для содействия собственникам, выбравшим специальный счет?



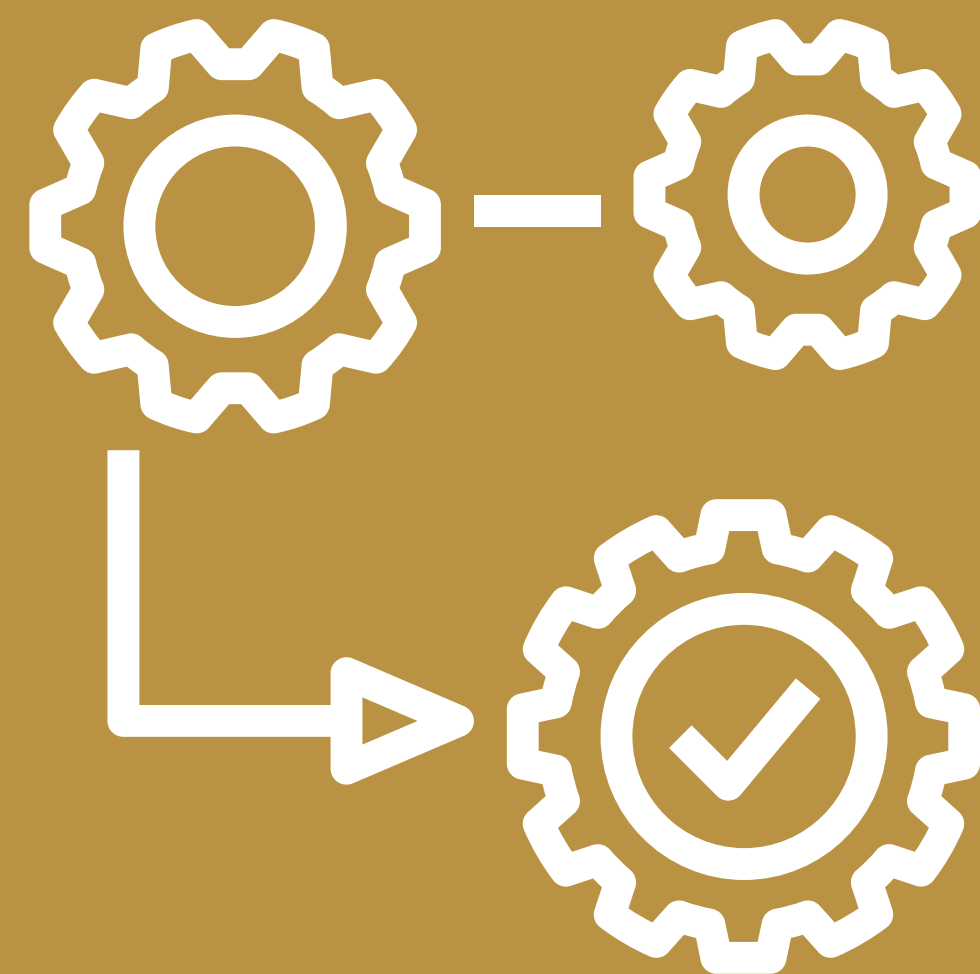
**Благоприятное
законодательство**



**Доступность
заемных средств
и финансовой
поддержки**



**Информационно-
методическая
поддержка**



Роль государства - определяющая в развитии специальных счетов

- Переход к модели «специальный счет» должен быть определен как стратегическая цель государственной политики в сфере капитального ремонта МКД в новой Стратегии
- Должна быть признана и обеспечена приоритетность поддержки способа «специальный счет»
- Необходим системный подход к созданию благоприятных условий для развития модели «специальный счет»

Что можно сделать на местном уровне для поддержки и развития модели «специальный счет»?



Информирование,
методическая
поддержка



Программа
субсидий



Мониторинг
ситуации в МКД со
специальными
счетами



База данных
подрядчиков для МКД
со специальными
счетами, технические
решения, проверка смет



Распространение
лучших практик,
обмен опытом

Деятельность Фонда «Институт экономики города» в поддержку собственников жилья по вопросам капитального ремонта

- Предложения по развитию законодательства
- Информационные и методические материалы
- Проведение учебных курсов, семинаров и других образовательных программ по управлению многоквартирными домами, капитальному ремонту и др.
- Обучение и консультирование советов многоквартирных домов и товариществ собственников жилья
- Пилотные проекты

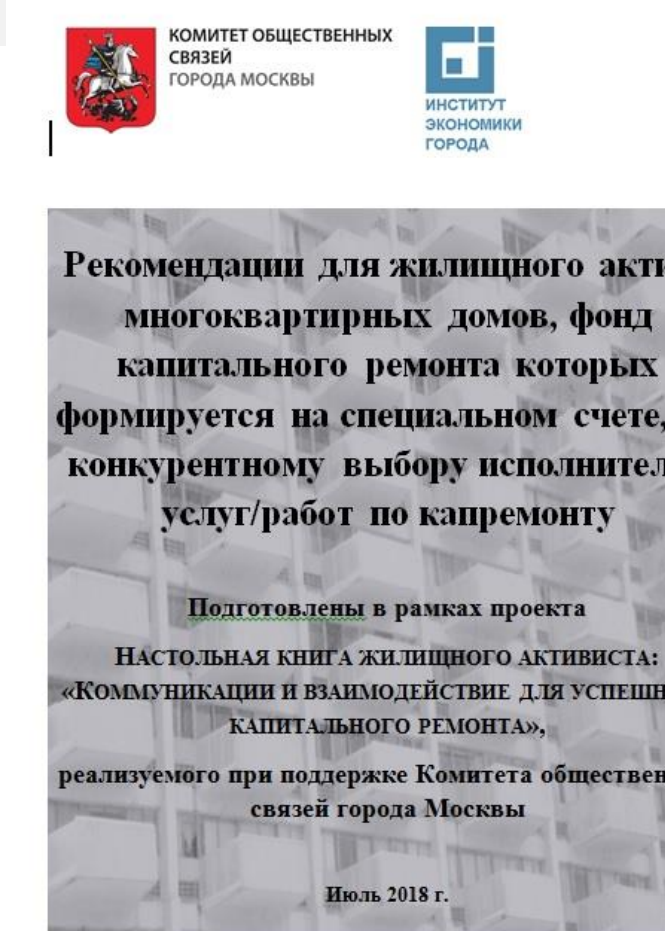
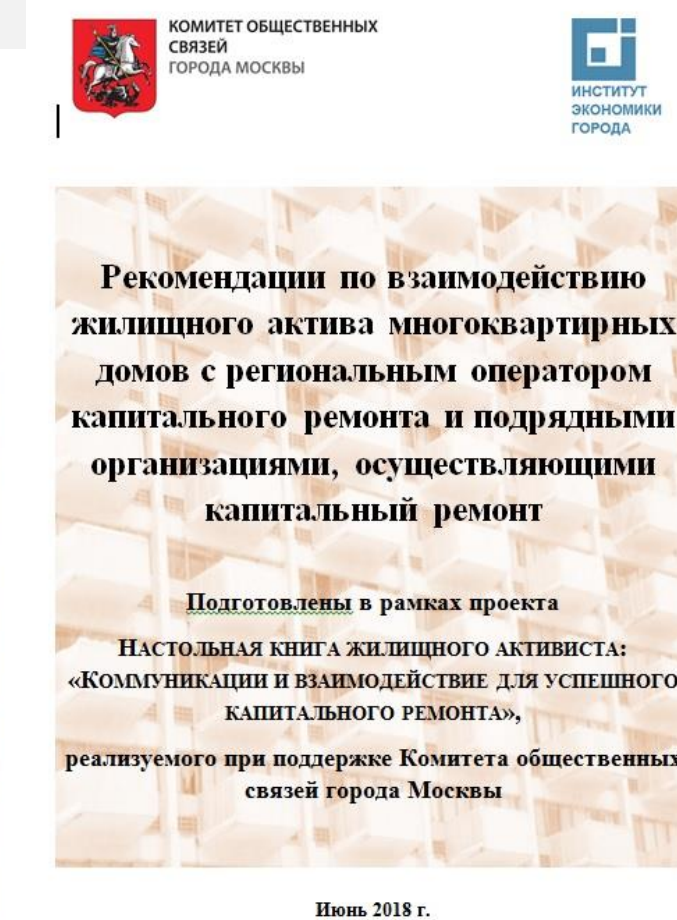
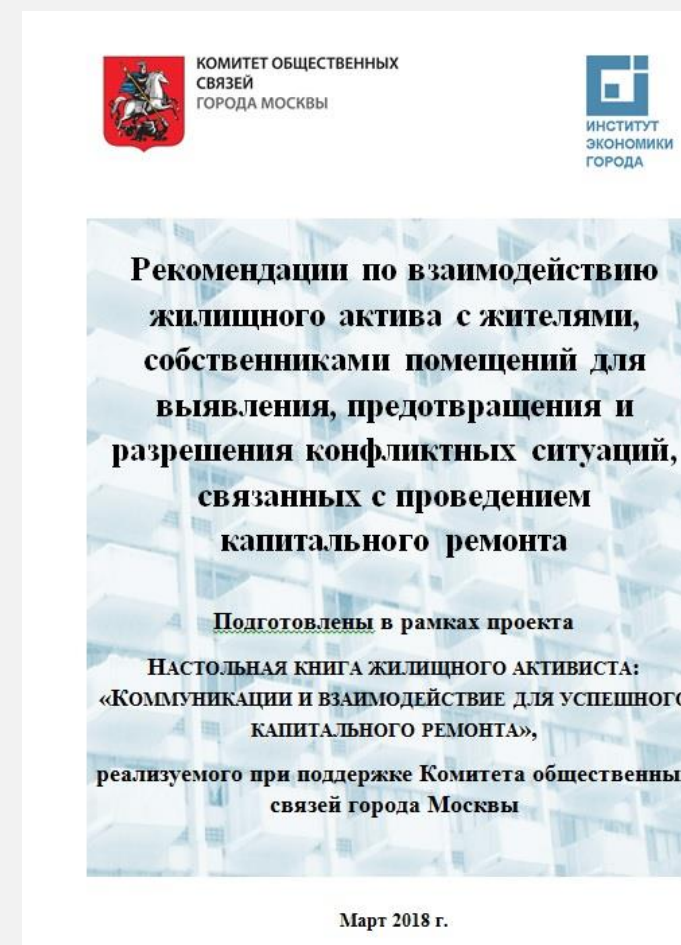


Информационно-методические материалы Института экономики города

ПОСОБИЯ



РЕКОМЕНДАЦИИ



http://www.urbaneconomics.ru/kapremont2018Moscow_IUE

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

http://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/capital_repair_iue_moscow_2018.pdf



<https://urbaneconomics.ru/research/project/monitoring-i-ocenka-situacii-v-sfere-upravleniya-i-kapitalnogo-remonta>



На сайте ИЭГ:

Презентация вебинара «Капитальный ремонт многоквартирных домов со специальными счетами как возможность взаимовыгодного сотрудничества власти, граждан и бизнеса для городского развития» (апрель 2021 г.)

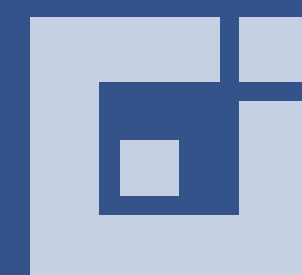
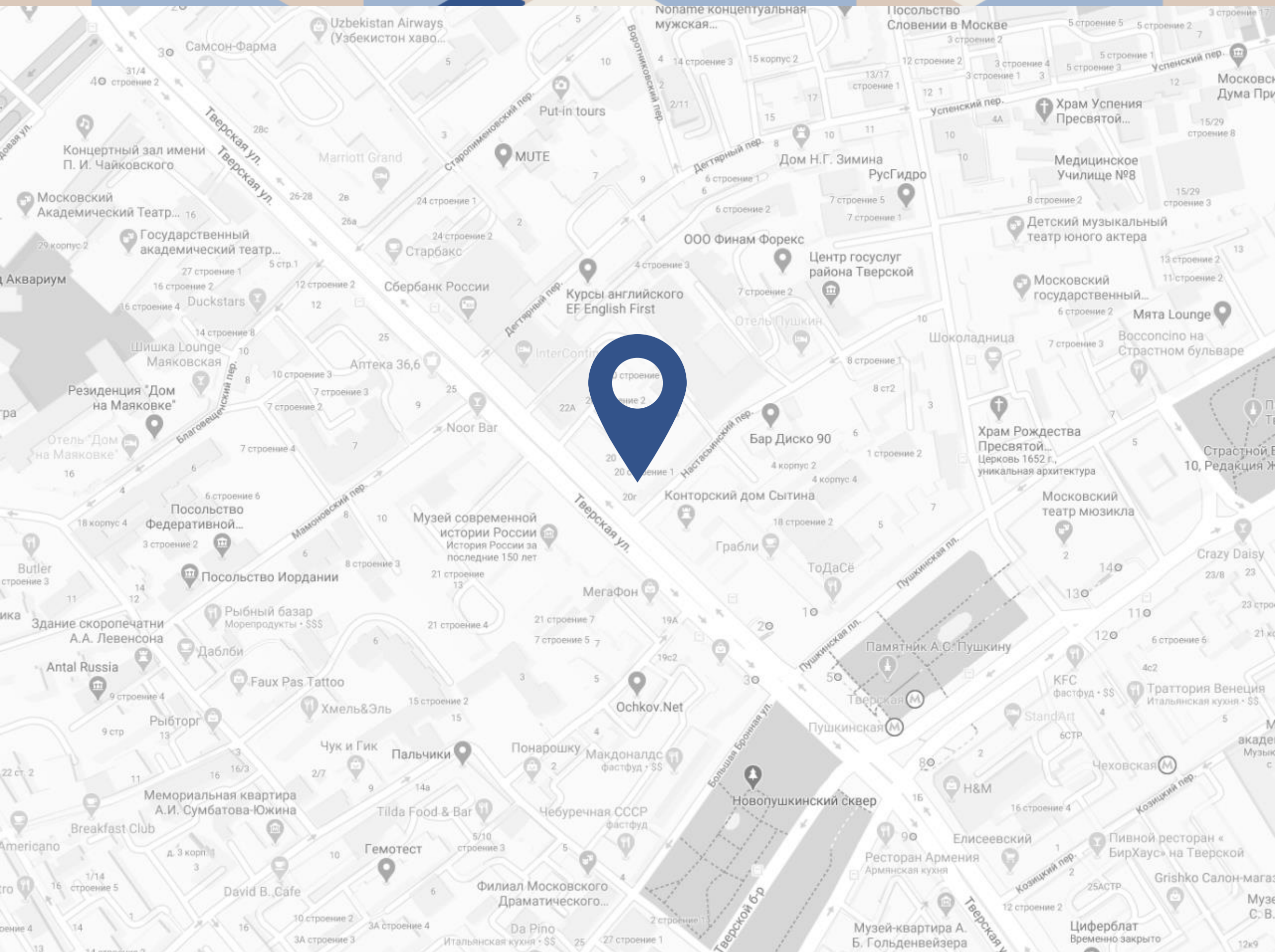
https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/kapitalnyi_remont_specschet.pdf

Аналитический материал «Оценка развития модели «специальный счет» капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» (2020 г.)

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/monitoring_situacii_v_sfere_upravleniya_mkd.pdf



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!



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

