



Программа повышения квалификации
«Руководство организацией и проведение капитального ремонта
общего имущества в многоквартирных домах»
Школа бизнеса МГИМО
21-25 ноября 2022 г.

Специальные счета в системе капитального ремонта. Предложения для развития.

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

22 ноября 2022 г.



«Специальный счет» - одна из двух моделей организации и финансирования капитального ремонта многоквартирных домов в рамках региональных программ

ОСОБЕННОСТИ СПОСОБА «СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ»

- ▶ Фонд капитального ремонта формируется на отдельном для МКД специальном банковском счете в виде денежных средств

Часть 3 статьи 170, часть 4 статьи 175 ЖК РФ

- ! Независимо от того, на имя какого юридического лица открыт специальный счет (владельца счета), права на средства на специальном счете принадлежат собственникам помещений в МКД

Часть 1 статьи 36.1 ЖК РФ

- ▶ Статус общих средств на специальном счете близок к статусу общего имущества в МКД

Части 2 - 7 статьи 36.1 ЖК РФ

- ▶ Способ «специальный счет» может быть только выбран решением общего собрания (в отличие от способа «региональный оператор»)

Способ «специальный счет» может быть изменен (с переходом к способу «региональный оператор»):

- ☐ по решению общего собрания - в любое время при условии отсутствия задолженности по кредиту, займу, за выполненные работы по капитальному ремонту
- ☐ по решению органа местного самоуправления в случаях:
 - задолженности по взносам на капитальный ремонт $\geq 50\%$ от начисленных
 - непроведения необходимых работ по капитальному ремонту в срок, установленный региональной программой

Части 1, 2, 10 статьи 173, часть 7 статьи 189 ЖК РФ



«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

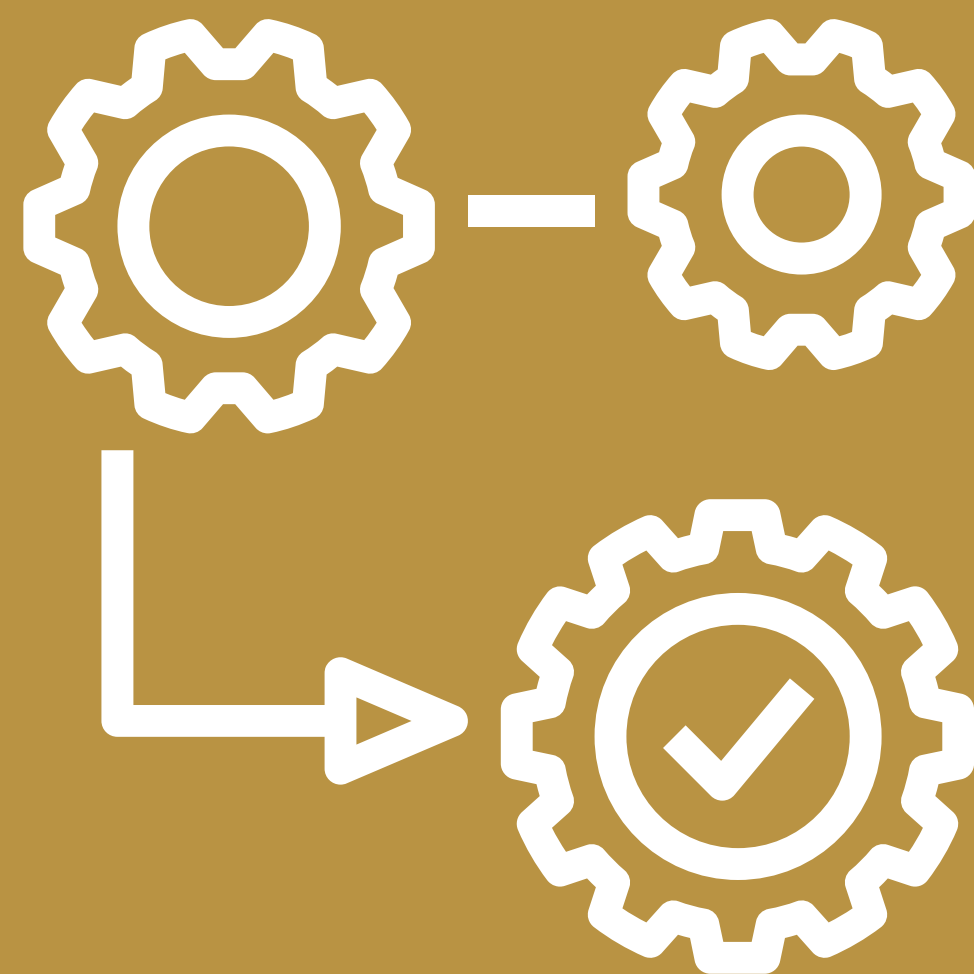
Содействует сокращению присутствия государства в сфере управления, содержания и капитального ремонта МКД

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



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 долгов

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



Необходимость принять большое количество решений на общем собрании + завышенные требования к необходимому количеству голосов



Высокая зависимость от активности и сплоченности собственников и действий домового актива



Высокая зависимость от установленного размера минимального взноса. На дополнительные взносы не распространяются субсидии и компенсации



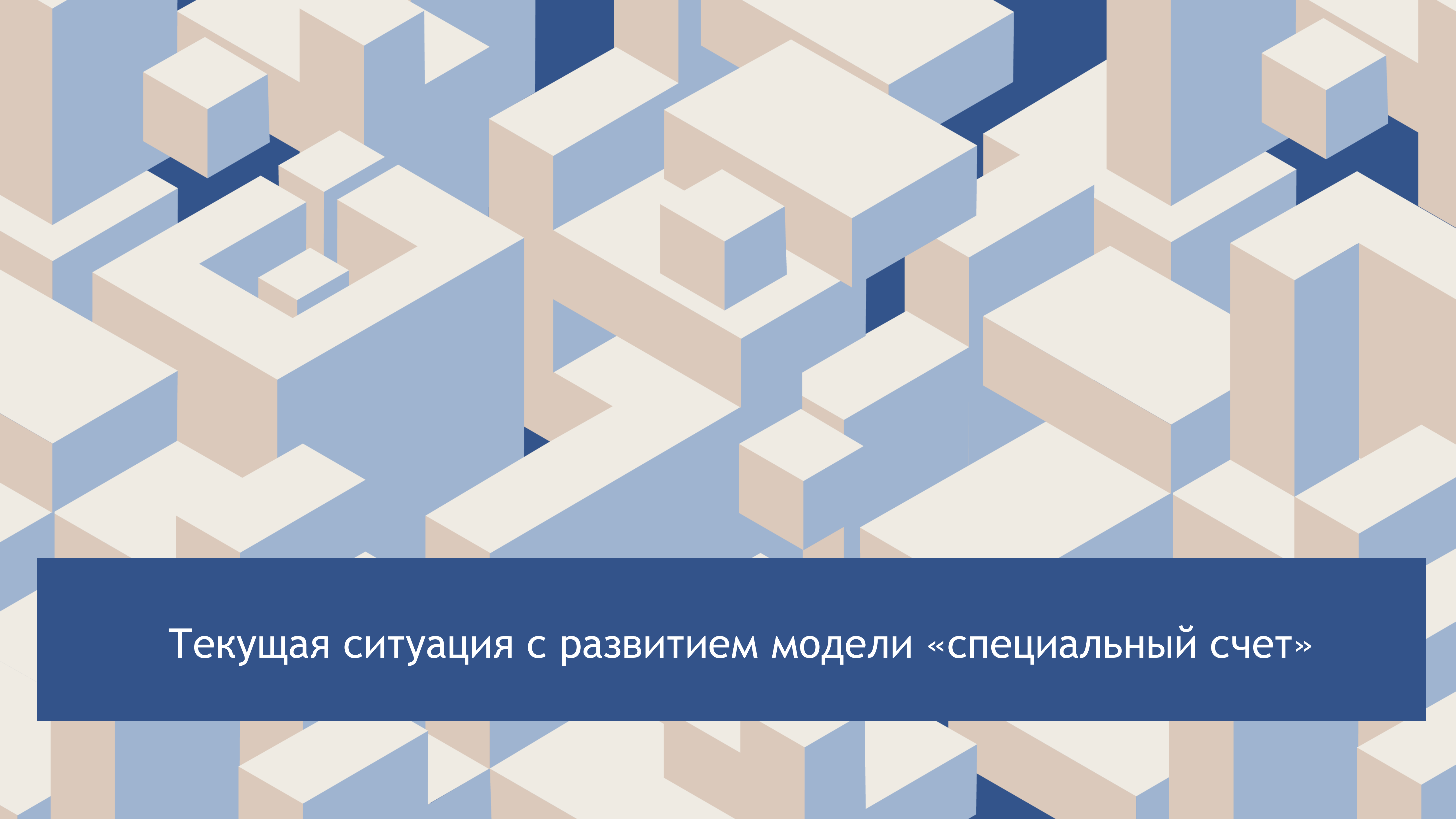
Высокая зависимость от действий управляющей организации и владельца специального счета



Высокая зависимость от возможности привлечения заемных средств, предоставления бюджетной поддержки



Высокая зависимость от рынка профессиональных услуг и подрядных работ



Текущая ситуация с развитием модели «специальный счет»

Модель «специальный счет» развивается, но медленно

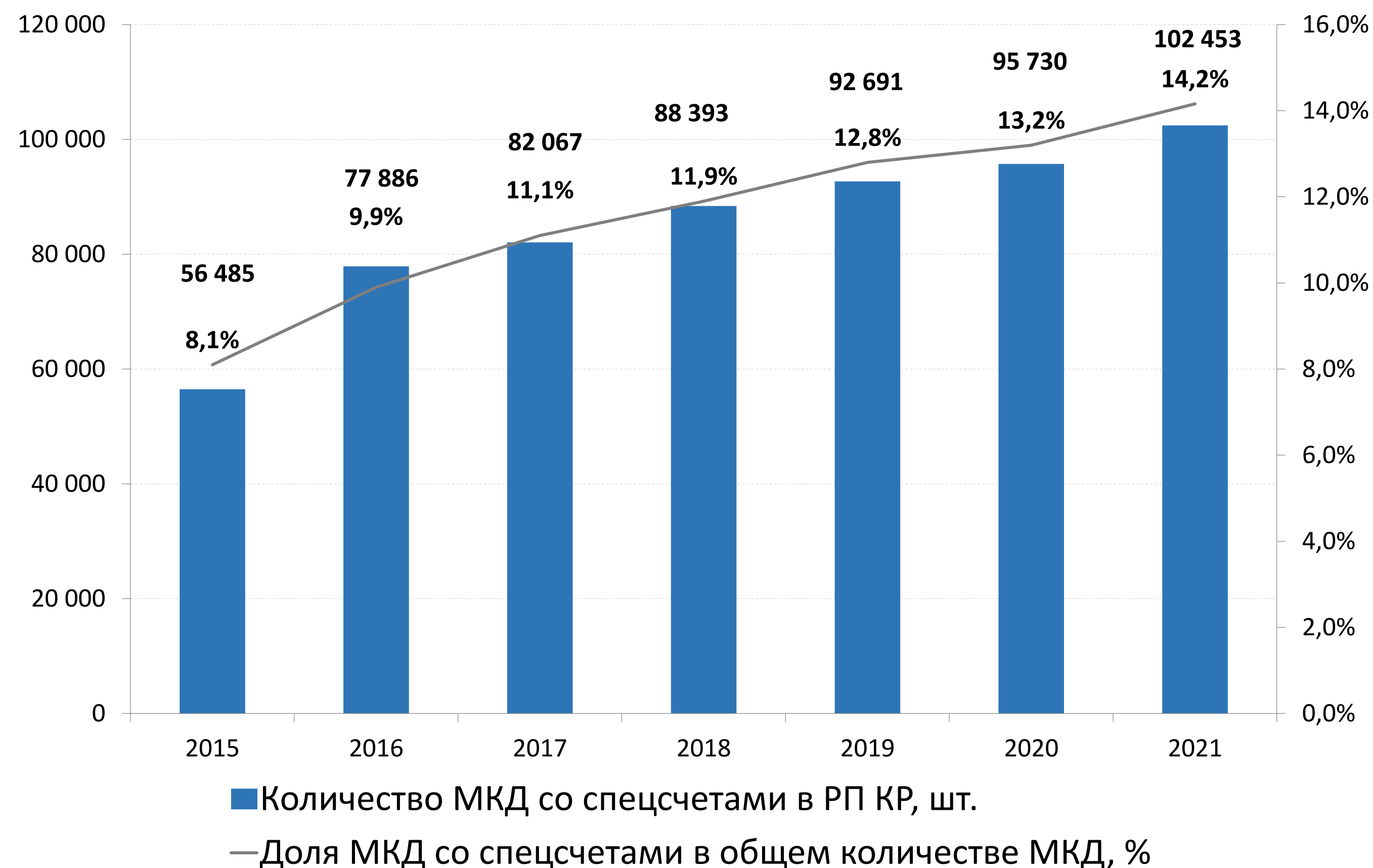
за 2015 - 2021 гг.

- ❑ количество МКД со специальным счетом увеличилось на 45 968 МКД (на 81,4%)
- ❑ доля специальных счетов в региональных программах увеличилась с 8,1% до 14,2% (на 6,1 пп)

По состоянию на 1 января 2022 г.:
всего в региональных программах 723 742 МКД
(общая площадь таких МКД - 2 672 321,4 тыс. кв. м)
из них МКД со специальными счетами - 102 453
(общая площадь - 580 962,14 тыс. кв. м)

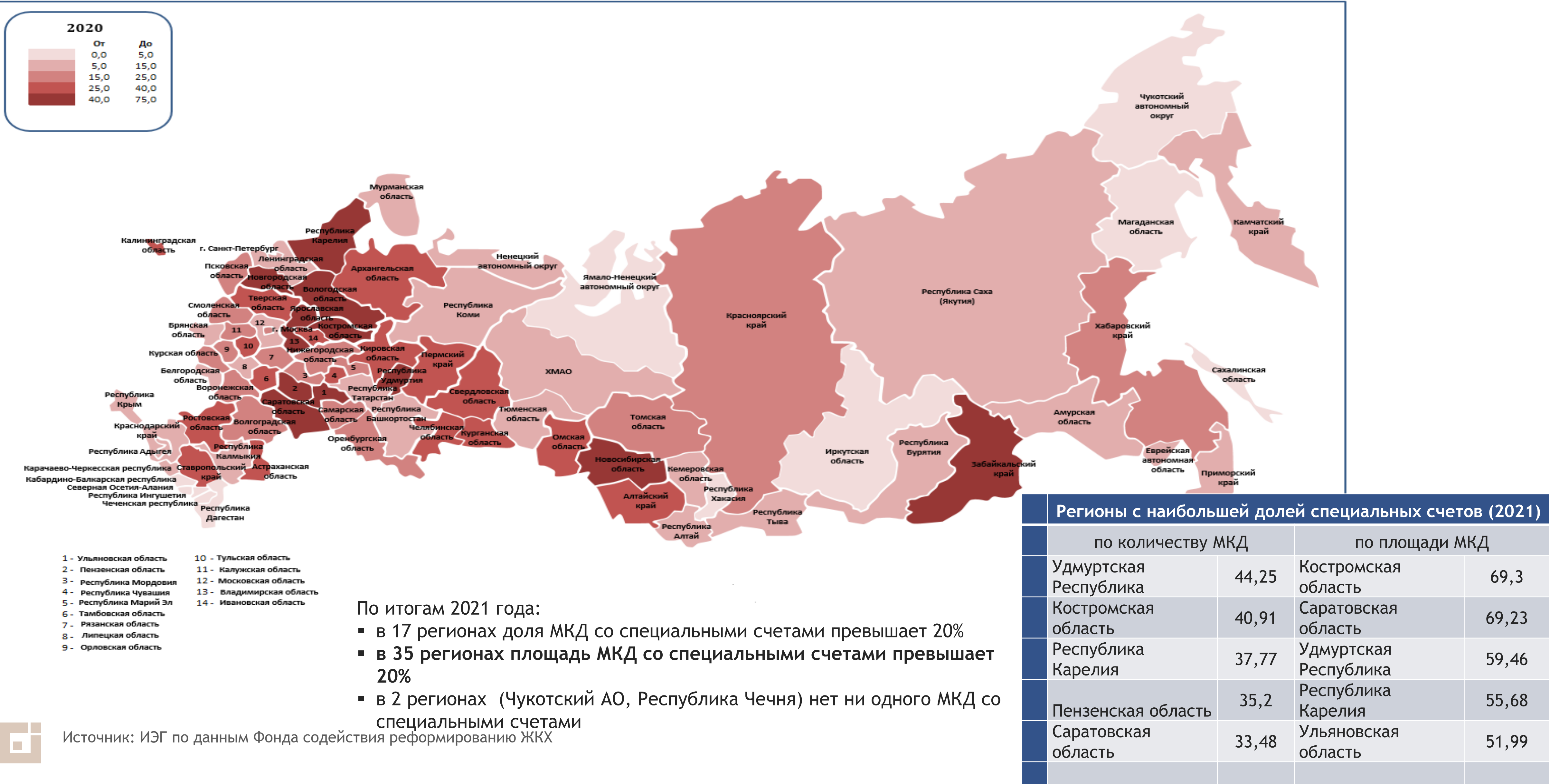
Доля площади МКД со специальными счетами
в региональных программах - 21,74%

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

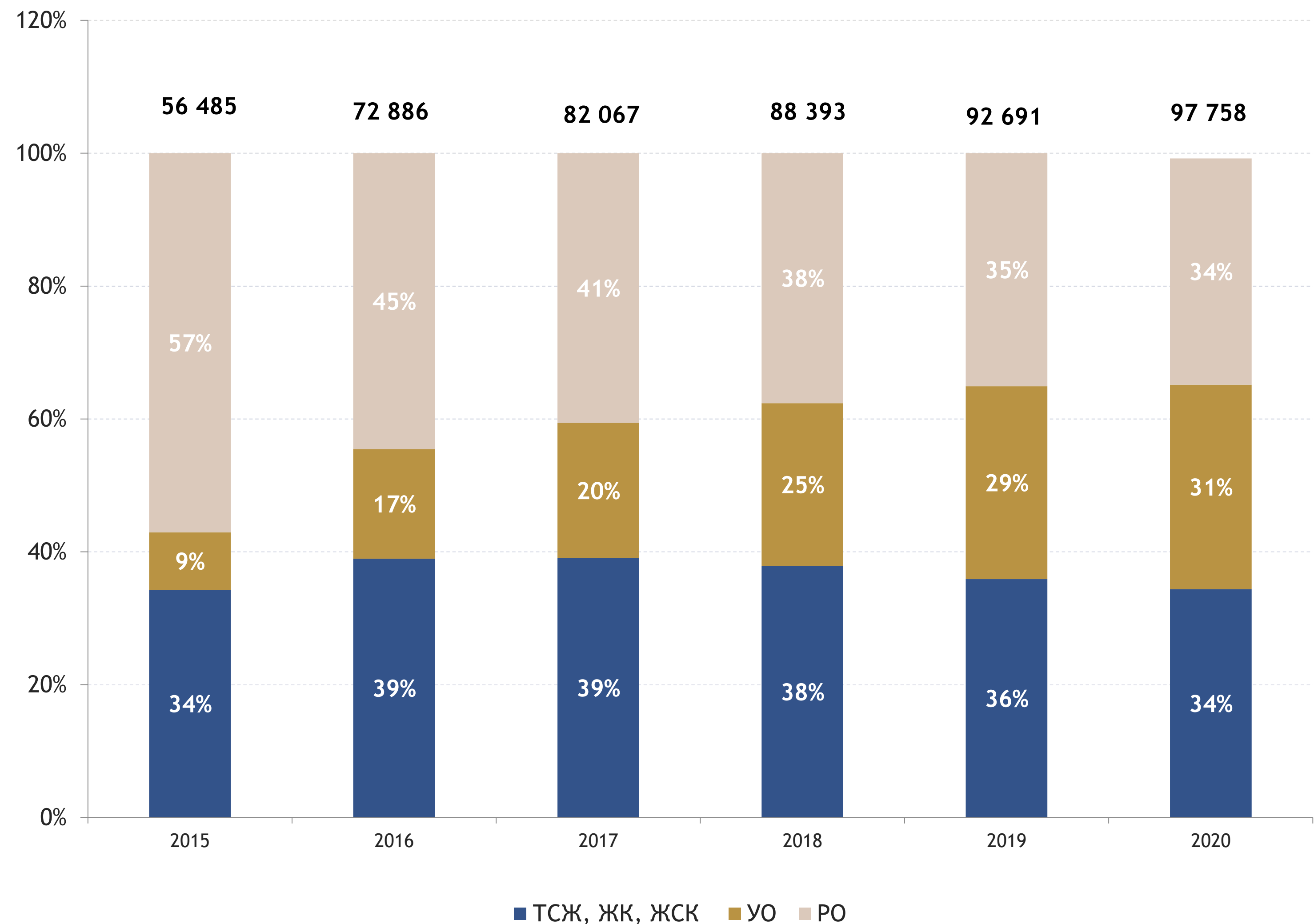


Увеличивается доля специальных счетов, владельцами которых являются управляющие организации

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

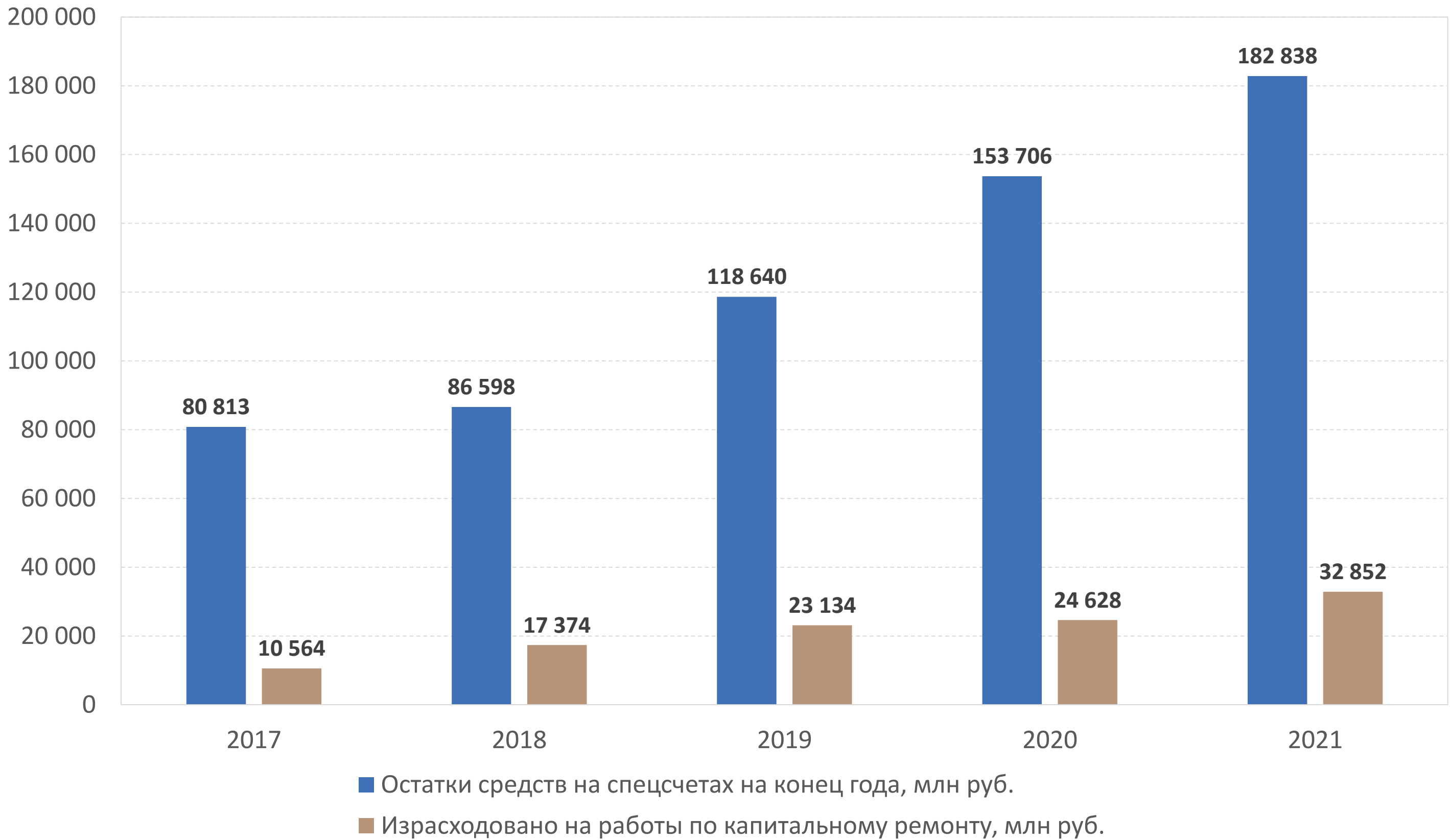
Источник: <https://www.reformagkh.ru/analytics#overhaul>

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

Остаток средств на одном специальном счете в среднем составляет 1,9 млн рублей

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



Регионы с максимальными остатками средств на специальных счетах, млн руб. (на 01.01.2022 г.):

Москва	30 462
Ростовская область	7 543
Новосибирская область	7 467
Пермский край	5 987
Нижегородская область	5 868
Челябинская область	5 865

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.)

СОХРАНЯЮЩИЕСЯ БАРЬЕРЫ ДЛЯ ВЫБОРА И РЕАЛИЗАЦИИ СПОСОБА «СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ»

01

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

02

Существенное сокращение количества банков, в которых может быть открыт специальный счет (с 52 в 2014-2015 гг. до 8(10) в 2021-2022 гг.)

Низкая конкуренция не способствует улучшению условий открытия и обслуживания специальных счетов, повышению процентов по депозитам

03

Риски, связанные с владельцем/ сменой владельца специального счета. Различный учет специальных счетов в банках в зависимости от вида владельца специального счета

Специальный счет учитывается по юридическому лицу, а не по адресу МКД - необходимость открытия нового счета при смене владельца

Возможность владельца специального счета задерживать/не исполнять решение собственников об оплате работ



СОХРАНЯЮЩИЕСЯ БАРЬЕРЫ ДЛЯ ВЫБОРА И РЕАЛИЗАЦИИ СПОСОБА «СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ» (2)

04

Ограничения по использованию средств фонда капитального ремонта 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

05

Низкий размер минимального взноса на капитальный ремонт, не обеспечивающий возможность финансирования работ за счет средств собственников и вызывающий необходимость установления дополнительных взносов

Дополнительные взносы не учитываются при определении права на субсидию и размера субсидии на оплату ЖКУ, при льготах и компенсациях, что влияет на принятие решений собственниками - получателями мер поддержки

06

Ограниченная возможность бюджетной поддержки

В 2021 г. 44 субъекта РФ и 25 муниципальных образований предоставляли бюджетные средства для софинансирования капитального ремонта. Общая сумма бюджетных средств - около 16 млрд рублей, из них 35% были предоставлены на замену лифтов



СОХРАНЯЮЩИЕСЯ БАРЬЕРЫ ДЛЯ ВЫБОРА И РЕАЛИЗАЦИИ СПОСОБА «СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ» (3)

07

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

Модель привлечения кредитов собственниками помещений в МКД как «коллективным заемщиком», обладающим обособленными общими средствами, формируемыми за счет обязательных взносов на капитальный ремонт, 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 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

08

Недостаточность информационно-методической поддержки по всем вопросам организации, финансирования и контроля капитального ремонта



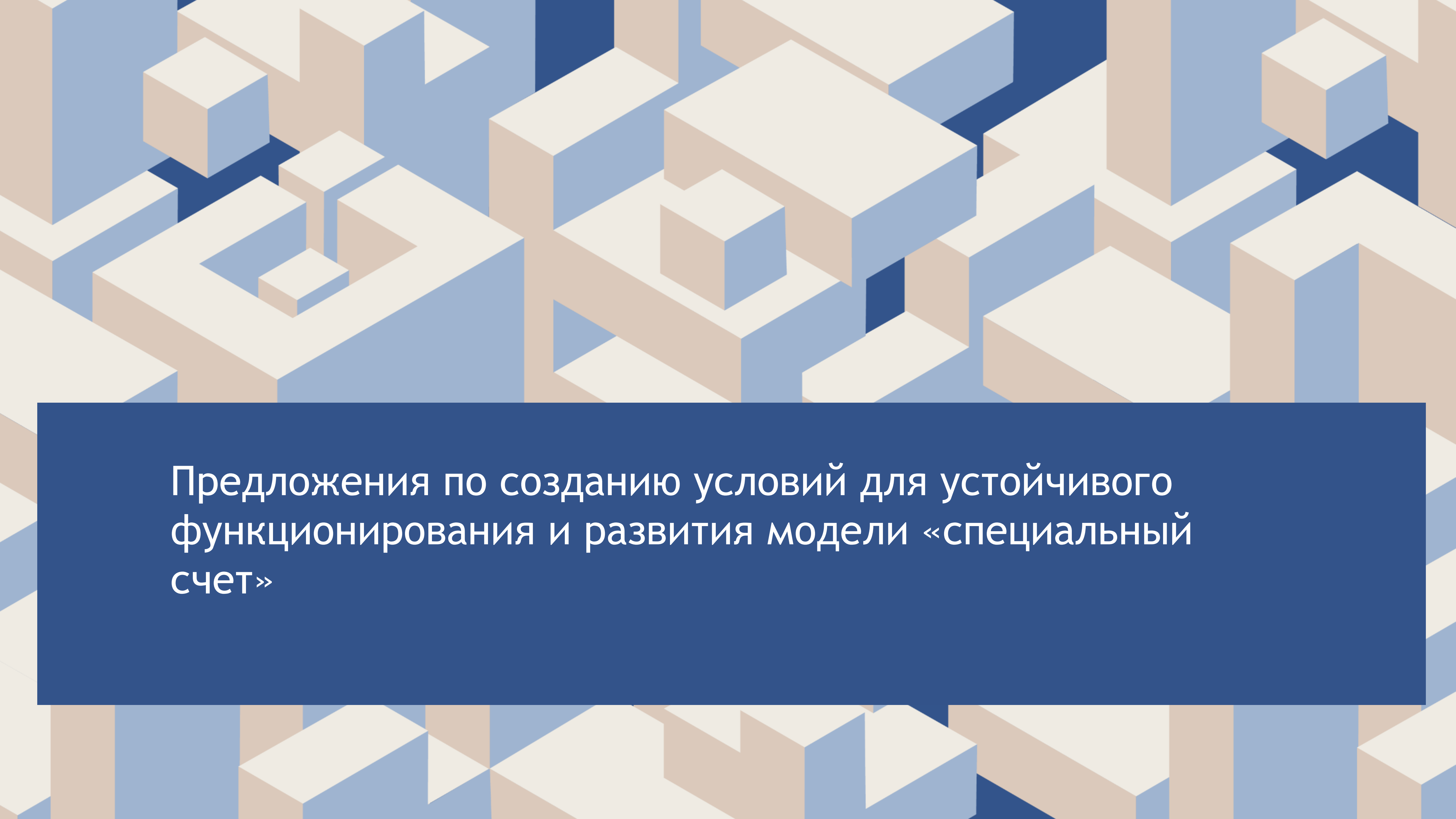
Негативный опыт капитального ремонта МКД со специальными счетами

- ▶ Проведение не первоочередных видов работ по капитальному ремонту
- ▶ Выполнение текущего ремонта за счет средств на специальном счете
- ▶ Завышенные сметы
- ▶ Активирование невыполненных работ
- ▶ «Обнуление» специального счета и инициирование перехода к региональному оператору

Причины:

- ▶ Низкая информированность большинства собственников
- ▶ Манипулирование собственниками управляющей организацией=владельцем специального счета
- ▶ Недобросовестное поведение председателя совета МКД/правления ТСЖ
- ▶ Отсутствие внимания со стороны ОМСУ, органа власти, ответственного за реализацию региональной программы
- ▶ Отсутствия внимания со стороны СРО строительных организаций, СРО управляющих организаций





Предложения по созданию условий для устойчивого функционирования и развития модели «специальный счет»

1

Идентифицировать специальный счет для формирования фонда капитального ремонта по адресу многоквартирного дома. Возможность замены владельца счета при сохранении счета

2

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 по восстановлению фонда капитального ремонта, израсходованного на работы, не предусмотренные региональной программой

3

Снизить требования к количеству голосов, необходимых для принятия решений о капитальном ремонте до 50% голосов от общего числа голосов собственников в МКД (за исключением решения о дополнительном взносе)

4

Исключить возможность перевода к региональному оператору решением органов местного самоуправления. В кризисных ситуациях определять владельцем специального счета регионального оператора с правом взыскивать задолженности, быть техническим заказчиком

5

Определить статус собственников помещений в МКД со специальным счетом как «коллективного заемщика». Создать благоприятные условия для кредитования капитального ремонта

6

Создать систему мониторинга «специальных счетов» органами местного самоуправления. Улучшить систему отчетности о расходовании средств и выполненных работах по капитальному ремонту МКД со специальными счетами

МАТЕРИАЛЫ ИЭГ ДЛЯ ИНФОРМАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ПОДДЕРЖКИ



Капитальный ремонт многоквартирных домов: решения и действия собственников жилья (2018)

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



«Дорожная карта капитального ремонта многоквартирных домов»: практическое пособие жилищному активисту (2019 г.)

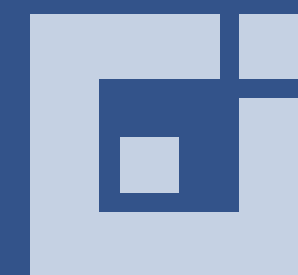
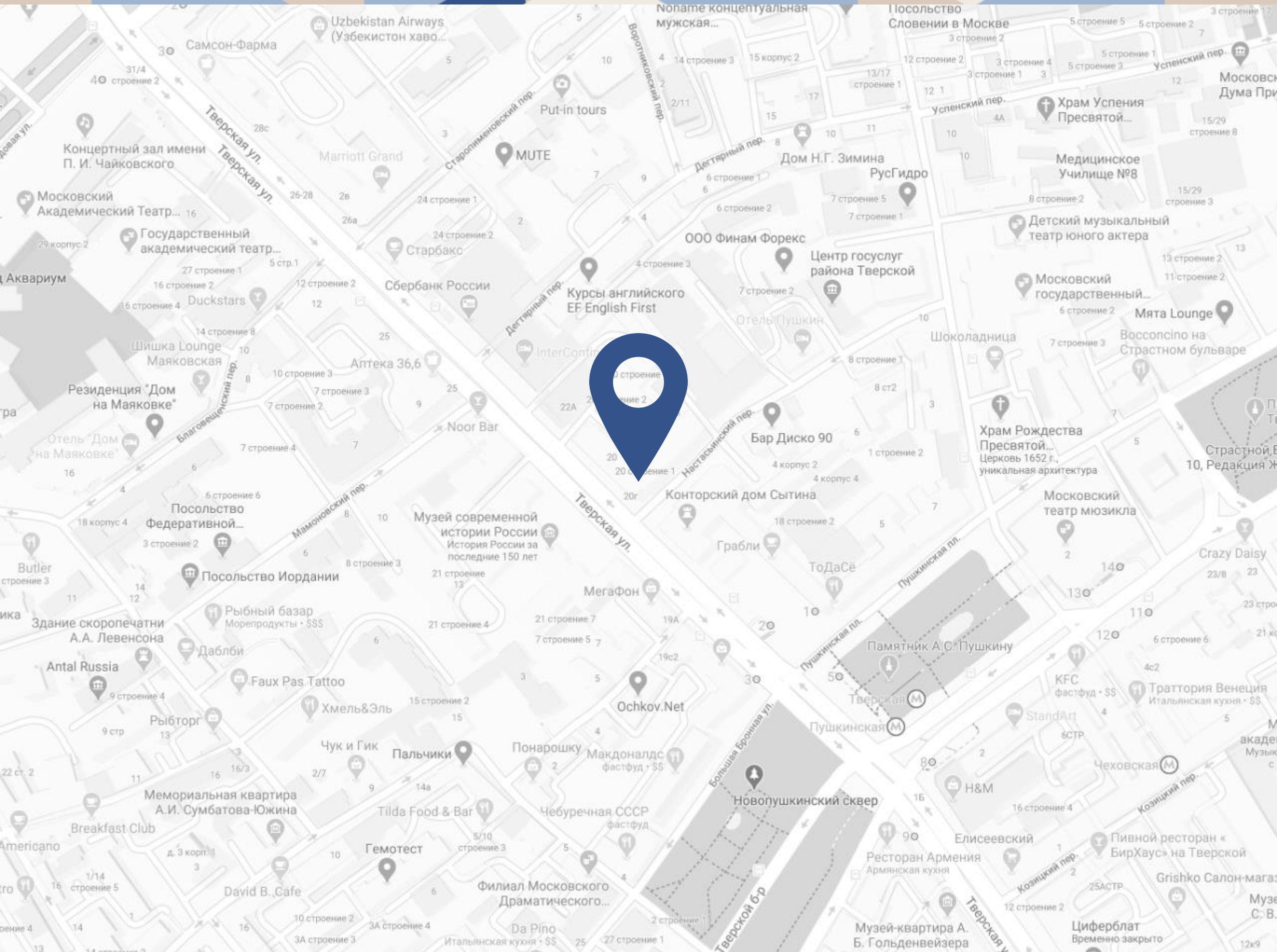
<https://www.urbaneconomics.ru/KRkalendarIUE2019>



Финансовое планирование капитального ремонта многоквартирного дома со специальным счётом

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





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

