



ФОНД
«ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА»

Всероссийский форум
«Капитальный ремонт многоквартирных
домов: поддержка собственников жилья»
17-18 октября 2019 г., Москва, Общественная палата города
Москвы

Предложения по развитию системы специальных счетов для проведения капитального ремонта многоквартирных домов

Косарева Надежда Борисовна
Президент *Фонда «Институт экономики города»*



Задачи жилищной политики в области капитального ремонта многоквартирных домов

- Обеспечение ответственности собственников помещений в МКД за безопасное состояние многоквартирных домов
- Создание условий для реализации прав собственников помещений в МКД в отношении ремонта общего имущества в доме
- Повышение роли собственников помещений в МКД как коллективного заказчика профессиональных услуг и работ на рынке
- Развитие конкуренции на рынке услуг и работ по капитальному ремонту и энергосбережению в многоквартирных домах, создание благоприятных условий для малого и среднего бизнеса
- Интеграция капитального ремонта общего имущества в управление многоквартирным домом
- Снижение административного давления, сокращение присутствия государства в сфере капитального ремонта МКД

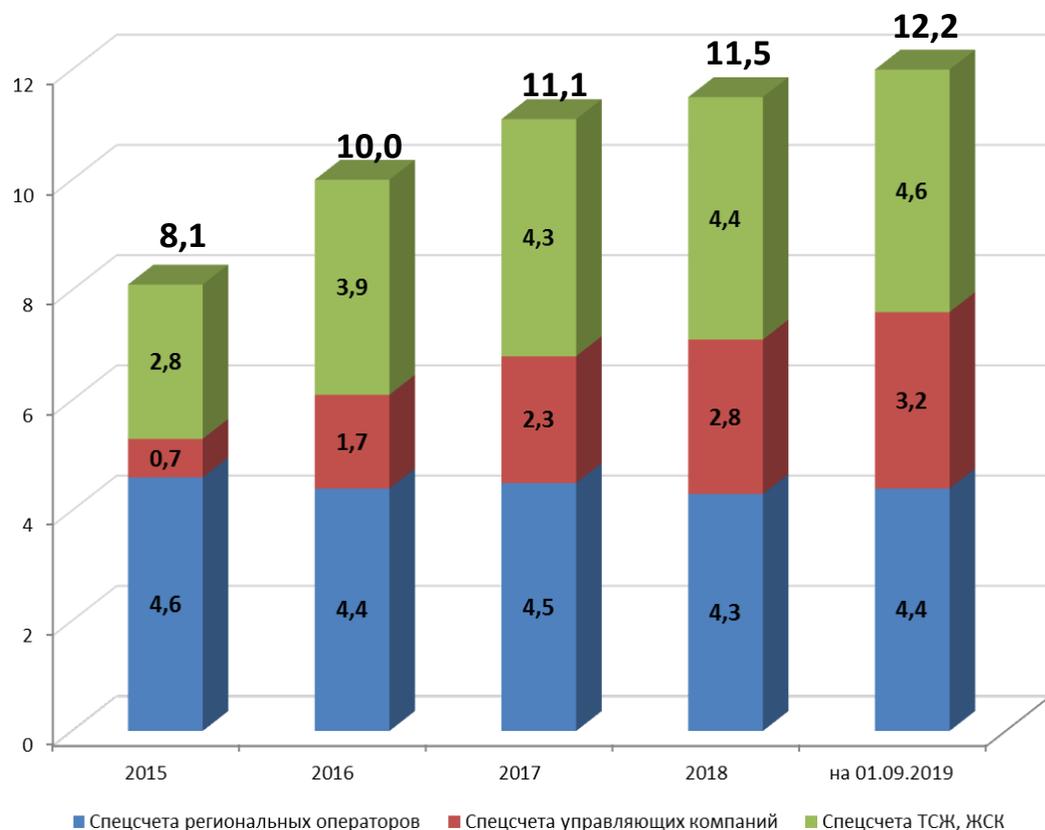


Специальный счет - механизм реализации полномочий собственников общего имущества в МКД

- **СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ** позволяет собственникам:
 - ✓ **создать общий денежный фонд на общедомовые цели**
 - ✓ **принимать самостоятельные решения о проведении капитального ремонта**
 - ✓ **выбирать подрядчиков**
 - ✓ **взаимодействовать с организацией, управляющей МКД, при организации и контроле капремонта**

Недостаточное развитие системы специальных счетов

Доля МКД со специальными счетами в региональных программах, %
www.reformagkh.ru

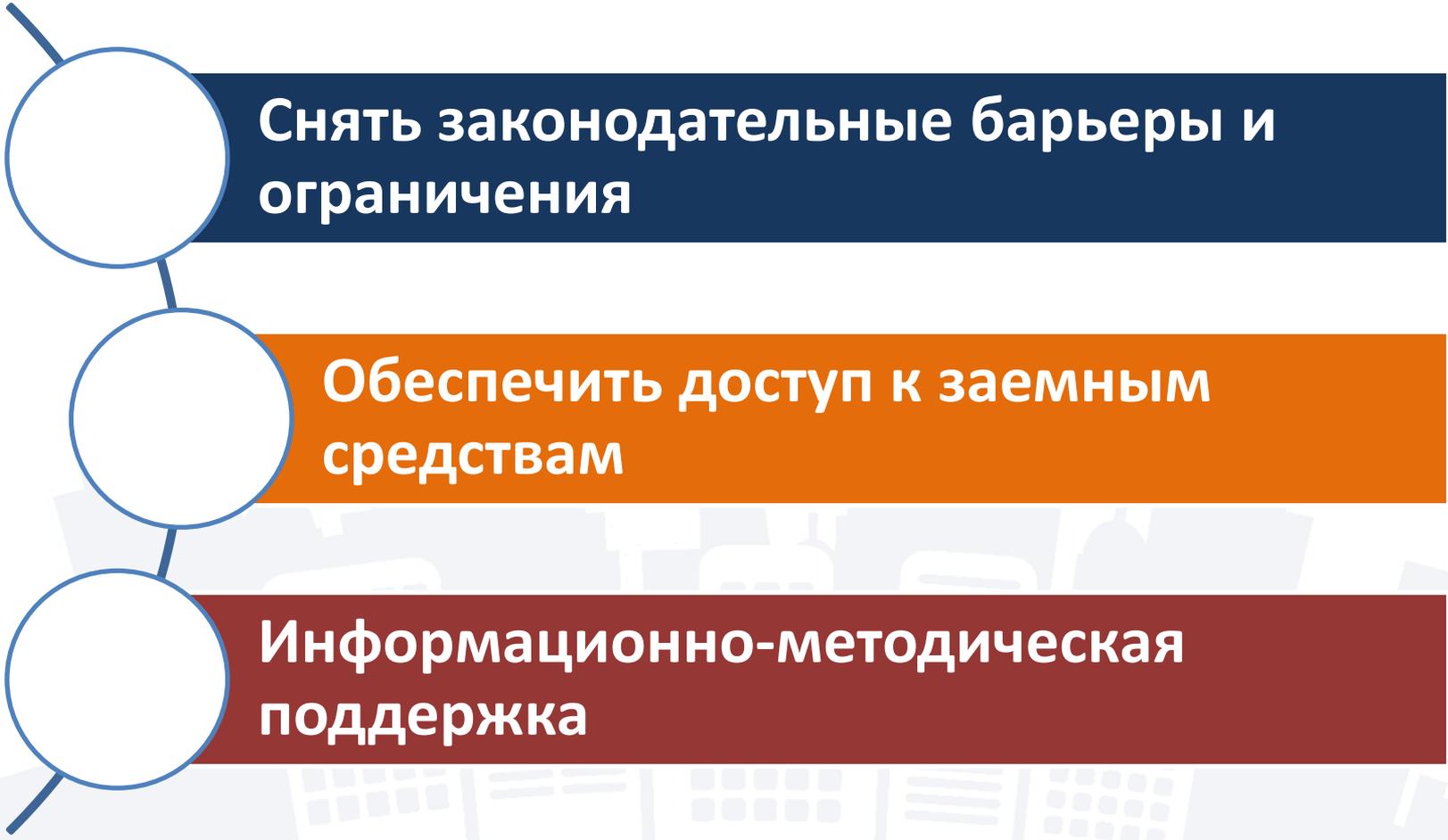


Только в 12 регионах доля МКД со специальными счетами превышает 20% (на конец 2018):

Костромская область	41,41
Удмуртская Республика	40,18
Пензенская область	36,16
Пермский край	30,26
Ярославская область	27,63
Забайкальский край	27,39
Новосибирская область	27,04
Саратовская область	26,49
Республика Карелия	25,92
Новгородская область	23,31
Вологодская область	21,70
Владимирская область	20,63



Условия развития системы специальных счетов



Снять законодательные барьеры и ограничения

Обеспечить доступ к заемным средствам

Информационно-методическая поддержка



Предложения по устранению законодательных барьеров и ограничений для развития специальных счетов

- ❑ Сократить число голосов для принятия решений о капитальном ремонте и использовании средств на специальном счете до 50%
- ❑ Разрешить расходовать средства на специальном счете, сформированные исходя из минимального взноса, на любые необходимые работы по капитальному ремонту и энергосберегающие мероприятия
- ❑ Ограничить случаи перевода средств со специального счёта в «общий котёл» по решению органов власти
- ❑ При непроведении собственниками помещений в МКД со специальным счётом необходимых работ по капитальному ремонту – возможность передачи функций технического заказчика капитального ремонта и (или) финансового управляющего региональному оператору («внешнее управление»)
- ❑ Условие для перехода со специального счета «в общий котёл» по решению собственников – восстановление фонда капитального ремонта, израсходованного на работы, не предусмотренные региональной программой
- ❑ Идентифицировать специальный счет по адресу МКД, урегулировать порядок смены владельца специального счета с сохранением счета
- ❑ Отменить срок исковой давности по долгам по взносам на капитальный ремонт



Проблемы привлечения заемных средств на капитальный ремонт МКД

- ❑ **Получение кредита или займа ТСЖ, ЖСК, управляющей организацией** на основании решения общего собрания собственников помещений (п. 1.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ)

Обычный коммерческий кредит: кредит получает юридическое лицо от своего имени, обязательства по возврату кредита возникают у юридического лица

- ❑ **Кредитные и (или) иные заемные средства, привлеченные собственниками помещений в МКД** на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме – *один из источников образования фонда капитального ремонта* (ч.1 ст. 170 ЖК РФ)

Не определены:

- *статус сообщества собственников помещений в МКД как заемщика*
 - *возможность привлечения кредита через представителя сообщества собственников*
 - *ответственность собственников помещений в МКД за возврат кредита*
- ❑ **Реализуемая модель: средства подрядчика на возвратной основе («оплата в рассрочку»)**



Предложения по созданию системы кредитования капитального ремонта

- ❑ Законодательно урегулировать особенности привлечения кредитов, займов собственниками помещений в МКД со специальным счётом:
 - кредит предоставляется всем собственникам (сообществу собственников)
 - заключение кредитного договора, договора займа представителем сообщества собственников, уполномоченным общим собранием
 - возникновение обязанности по кредитному договору у каждого собственника
 - исполнение обязанности по кредитному договору путем уплаты установленных взносов на капитальный ремонт
 - залог прав на средства на специальном счёте и др.

ИЭГ разработан проект федерального закона о кредитовании капитального ремонта МКД со специальными счетами

- ❑ Привлечь институты развития в жилищной сфере для создания и продвижения системы кредитования капитального ремонта
- ❑ Специальное регулирование Центральным Банком кредитов на капитальный ремонт *(при необходимости)*

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» несколько лет подряд входит в ТОП-50 лучших независимых исследовательских центров мирового рейтинга Global Go To Think Tank Index в двух категориях: Социальная политика и Ведущие центры Центральной и Восточной Европы

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

МИССИЯ: содействие социально-экономическому развитию городов



ФОНД
«ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА»

НАШИ КОНТАКТЫ

Москва, ул. Тверская, 20, стр. 1
Тел.: +7(495) 363 50 47
mailbox@urbaneconomics.ru



www.urbaneconomics.ru