

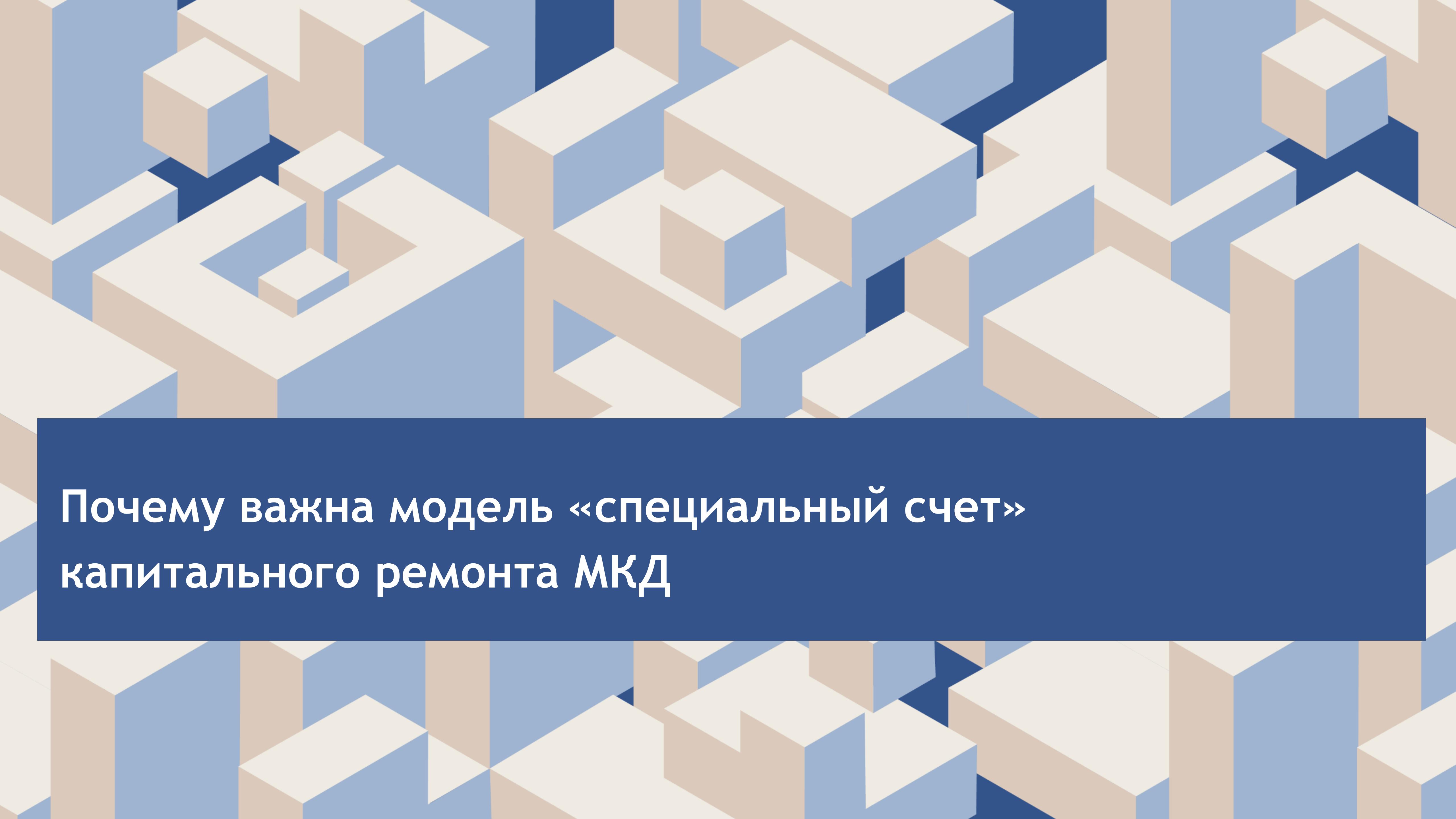


Фонд «Институт экономики города»

Капитальный ремонт многоквартирных домов со специальными счетами - потенциал для городского развития

Ирина Валентиновна Генцлер,
директор направления «Городское хозяйство»

Собрание Союза городов Центра и Северо-Запада России
г. Северодвинск, 15 апреля 2021 г.



Почему важна модель «специальный счет»
капитального ремонта МКД

Для государства специальный счет - 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 системе 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

Развитие специальных счетов в интересах города:

улучшение городской среды, повышение активности локальных городских сообществ, потенциал для местного бизнеса

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

**Специальный счет 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**



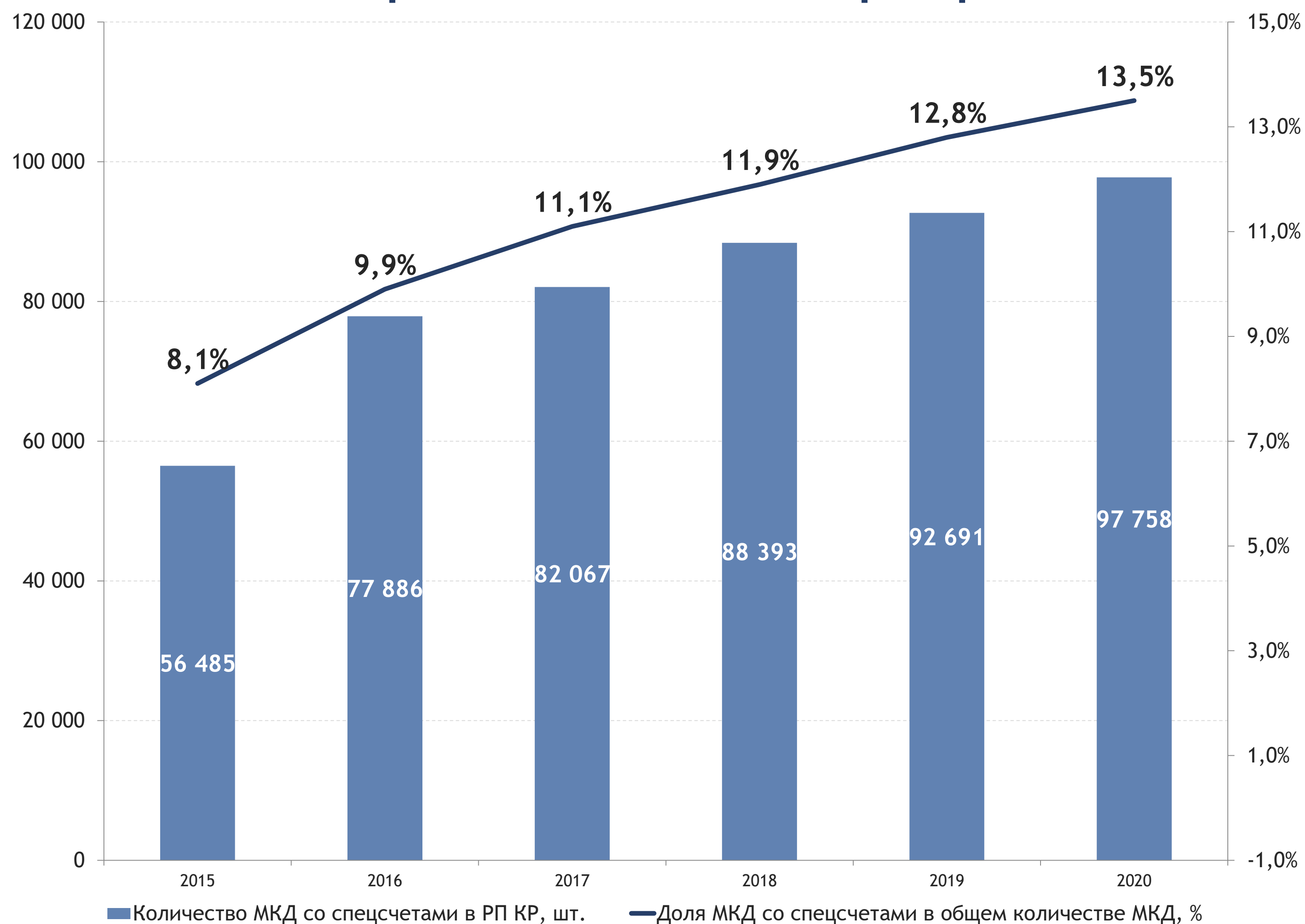
Сегодняшняя ситуация с развитием модели
«специальный счет»

Специальные счета развиваются, но медленно

за 2015 - 2020 гг.

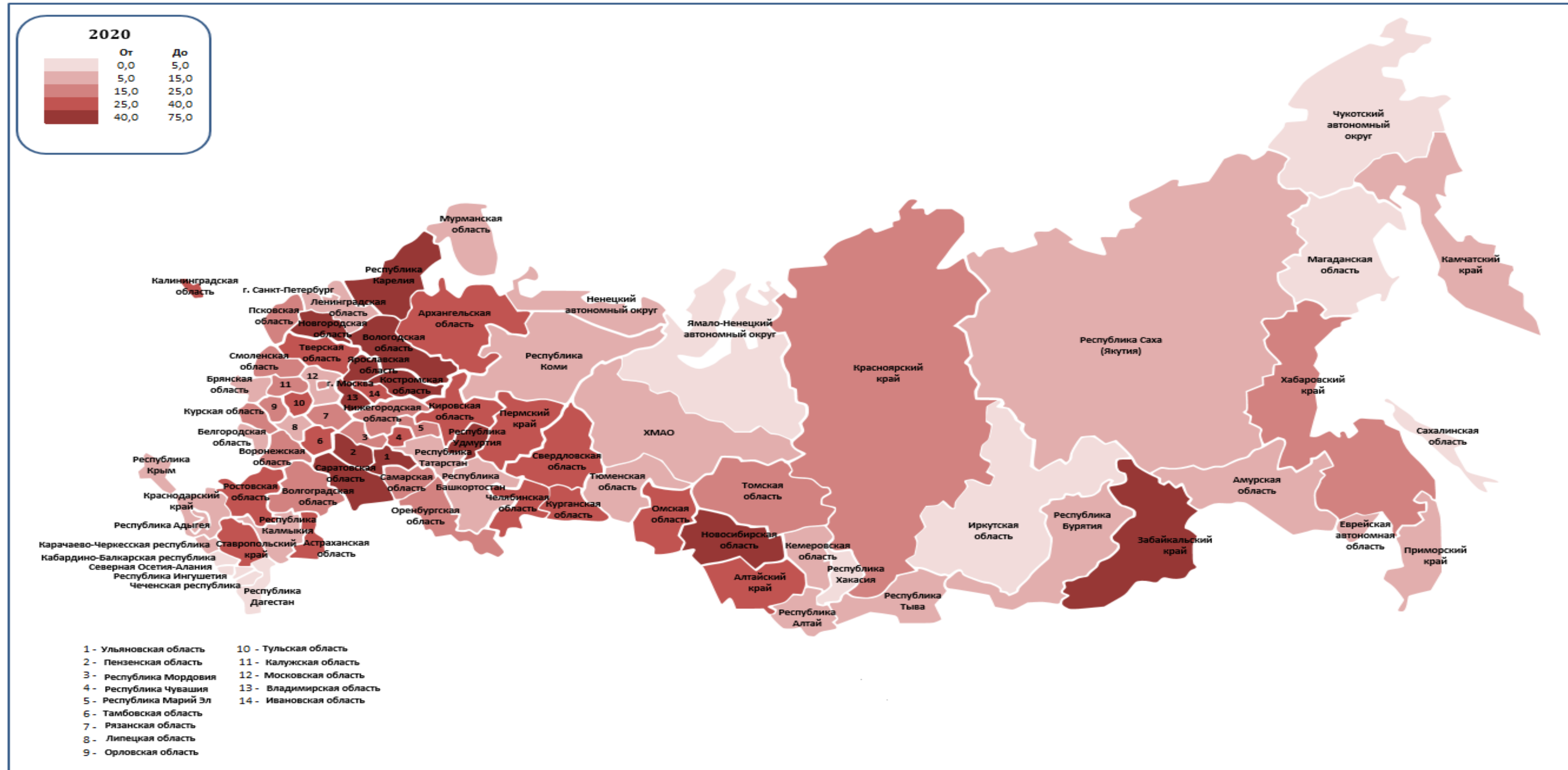
- ❑ количество МКД со специальным счетом увеличилось на 41 273 МКД (на 73,1%)
- ❑ но доля специальных счетов в региональных программах в целом по России увеличилась только на 5,4 процентных пункта

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

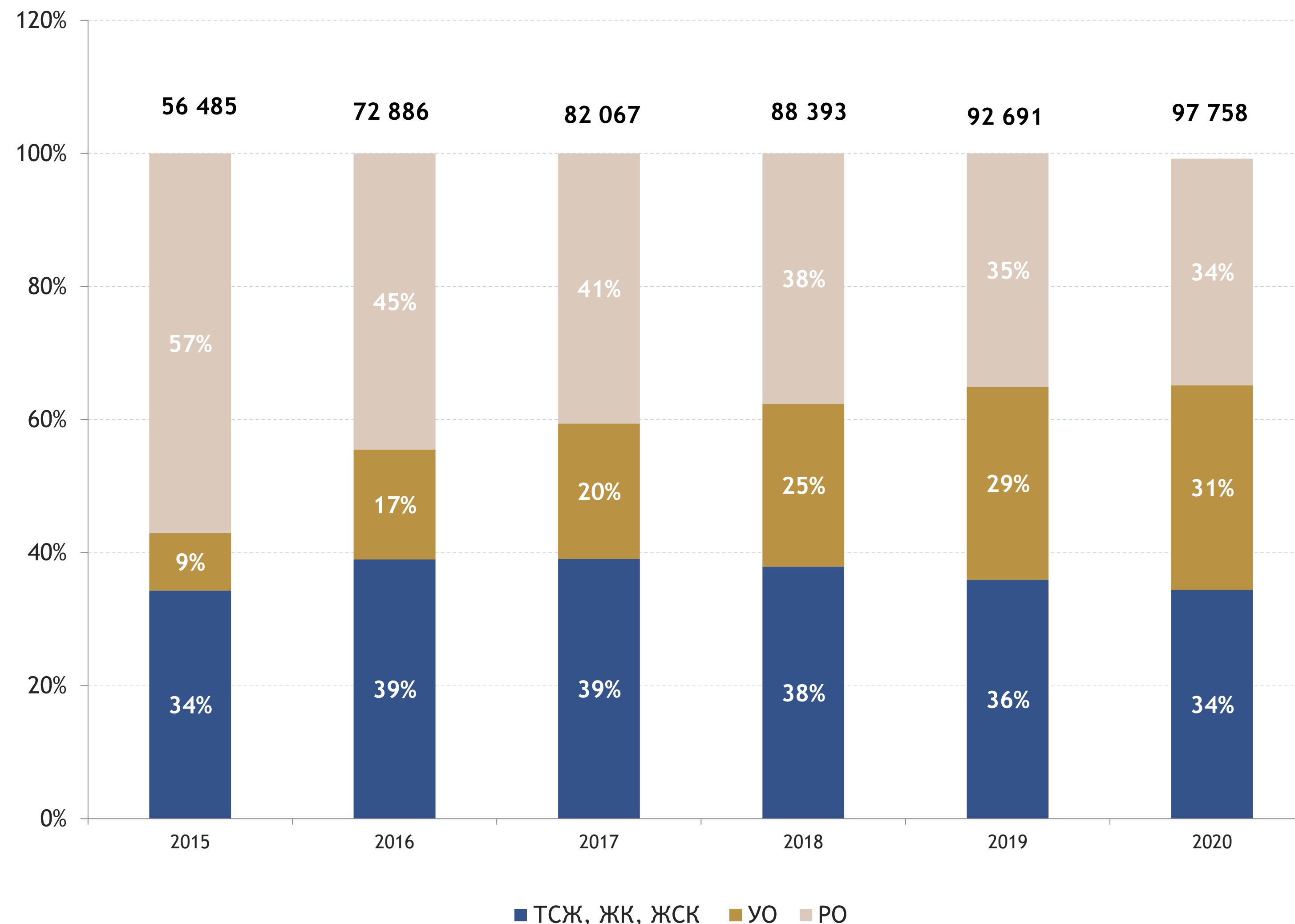


Увеличивается доля специальных счетов, принадлежащих управляющим организациям

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

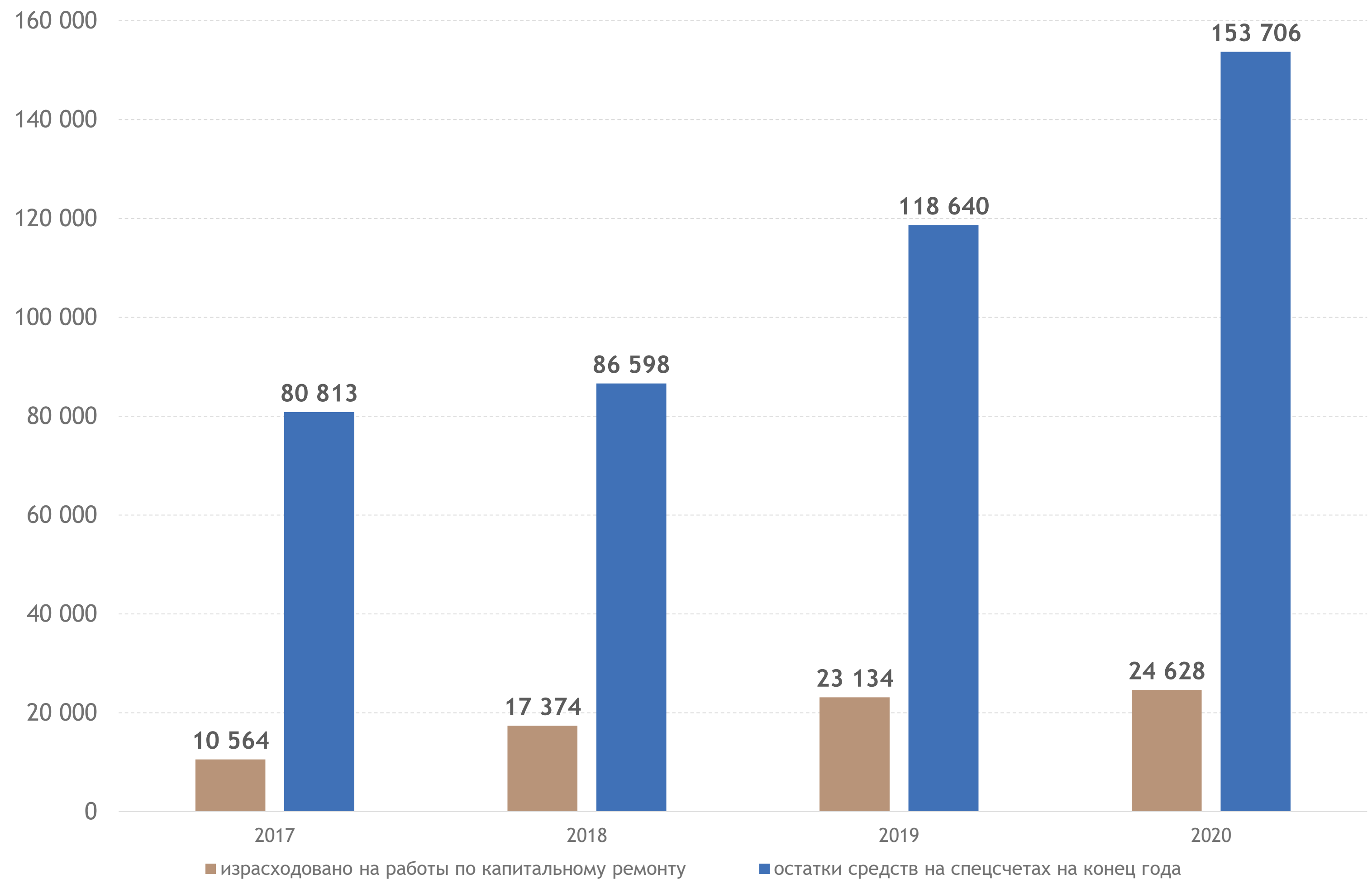
Источник: <https://www.reformagkh.ru/analytics#overhaul>

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



Влияние размера минимального взноса на период накоплений до проведения дорогих работ (замена лифтов)



ПРИМЕР:

Тип МКД - панельный
 Год ввода в эксплуатацию - 1984
 Количество этажей - 9
 Количество подъездов - 6
 Количество лифтов - 6
 Площадь помещений, на которую начисляются взносы на КР - 6 485,3 кв. м

Субъект РФ	Размер взноса на КР в 2015-2020 гг., руб./кв.м	Объем накопленных средств за период 2015 - 2020 гг., млн руб.*	Стоимость замены всех лифтов в МКД, млн руб. ***	Дефицит средств, млн руб., для замены лифта в 2021 г.	Количество лет, необходимое для накопления средств для замены всех лифтов в МКД
г. Москва	15-18,9	7,5**	12,1	-4,3	9
Республика Удмуртия	7,3-8,7	3,5	12,1	-8,3	17
Ульяновская область	5,3-6,3	2,6	12,1	-9,2	21

Источник: Институт экономики города

* Допущение: средства на специальном счете не расходуются на другие работы по капитальному ремонту
 ** Объем накопленных средств рассчитан с учетом приостановки уплаты взносов в Москве в апреле-июне 2020 г.
 *** Стоимость замены лифта принята в соответствии с Распоряжением Департамента капитального ремонта города Москвы №07-14-32/9 от 03.04.2019 «Об установлении размеров предельной стоимости работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, которые могут оплачиваться Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы»



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



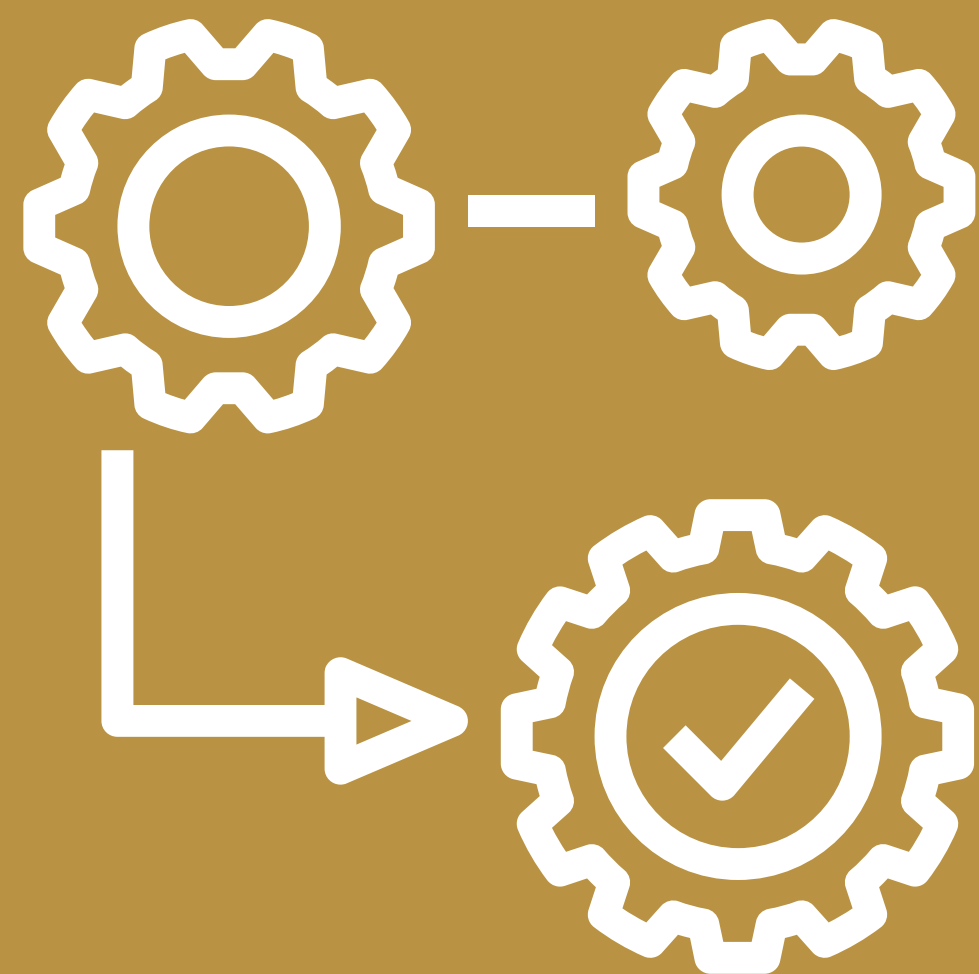
Высокая зависимость от действий управляющей организации и владельца специального счета



Высокая зависимость от возможности привлечения заемных средств



Высокая зависимость от рынка профессиональных услуг и подрядных работ



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



Практика капитального ремонта МКД со специальными счетами

Успешный опыт капитального ремонта МКД со специальными счетами

- ▶ Совместный проект Фонда «Институт экономики города» и Ассоциации собственников и владельцев специальных счетов (г. Москва)
«Успешные истории капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами: опыт Москвы»

- ▶ Презентации опыта 10 московских МКД со специальными счетами доступны на сайте Института экономики города по ссылке:
<http://www.urbanecomomics.ru/research/project/monitoring-i-ocenka-situacii-v-sfere-upravleniya-i-kapitalnogo-remonta>



Капитальный ремонт фасада МКД 1984 г. ввода в эксплуатацию, панельный, 22 этажа, 5 подъездов



Как было

Как стало

Замена внешних дверей на балконах незадымляемых лестниц



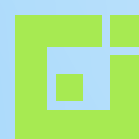
Капитальный ремонт фасада

МКД 1977 г. ввода в эксплуатацию, панельный, 9 этажей, 10 подъездов

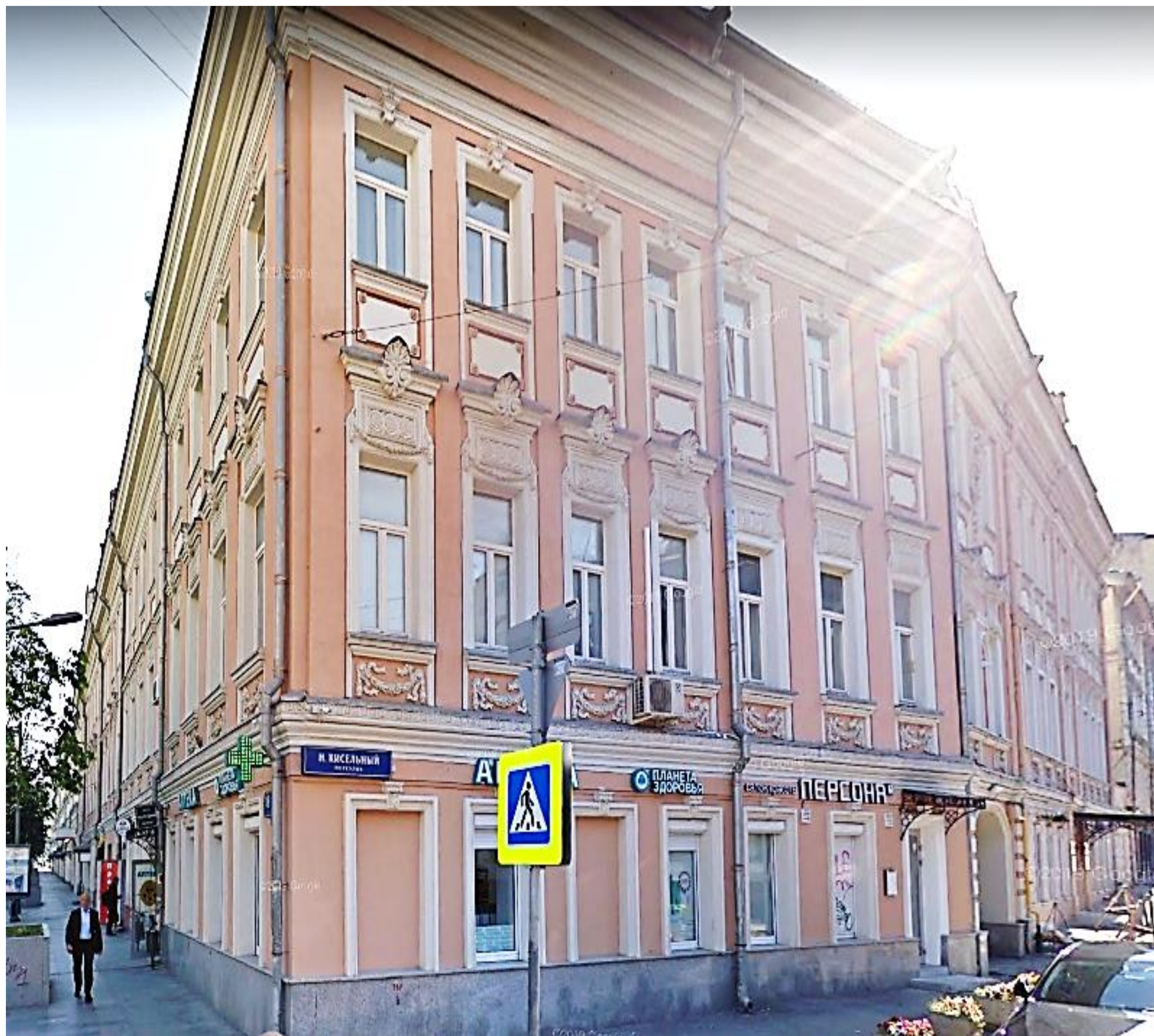
Как было



Как стало



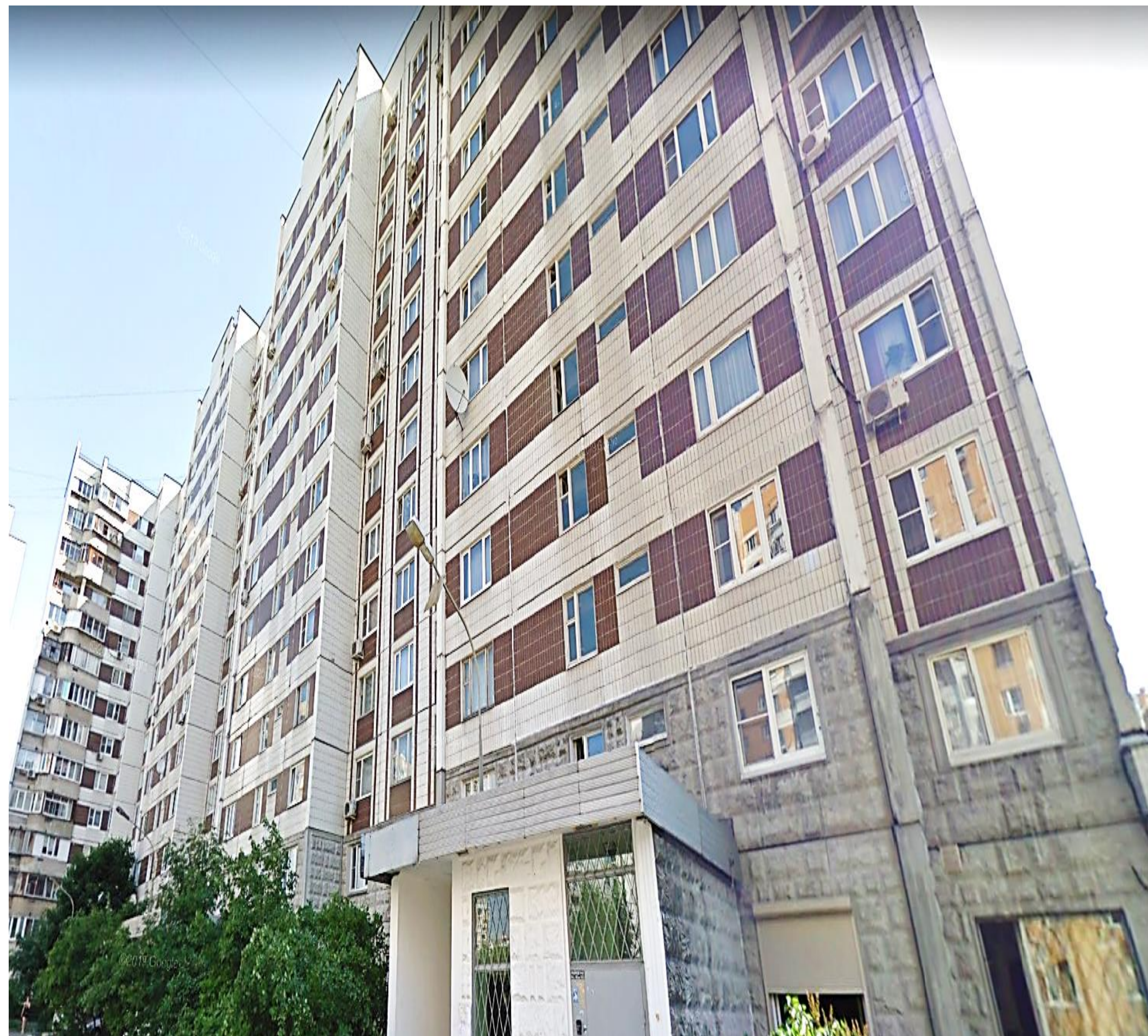
Капитальный ремонт системы горячего водоснабжения МКД 1917 г. ввода в эксплуатацию, кирпичный, 3 этажа, 3 подъезда



Газовый котел ACV HM-100 (Бельгия), установленный в многоквартирном доме

Замена лифтов

МКД 1995 г. ввода в эксплуатацию, панельный, 14 этажей, 4 подъезда



Лифт марки
OTIS 2000R

Капитальный ремонт кровли

МКД 2004 г. ввода в эксплуатацию, панельный, 10 этажей, 6 подъездов

Как было



Как стало

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 не выполненных 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



Опыт привлечения заемных средств на капитальный ремонт МКД со «специальным счетом»

Кредиты ТСЖ на капитальный ремонт МКД со специальными счетами банка «Центр-инвест»

Предоставление займов Центрами организации капитального ремонта (ЦОКР) (г. Ярославль, г. Киров)

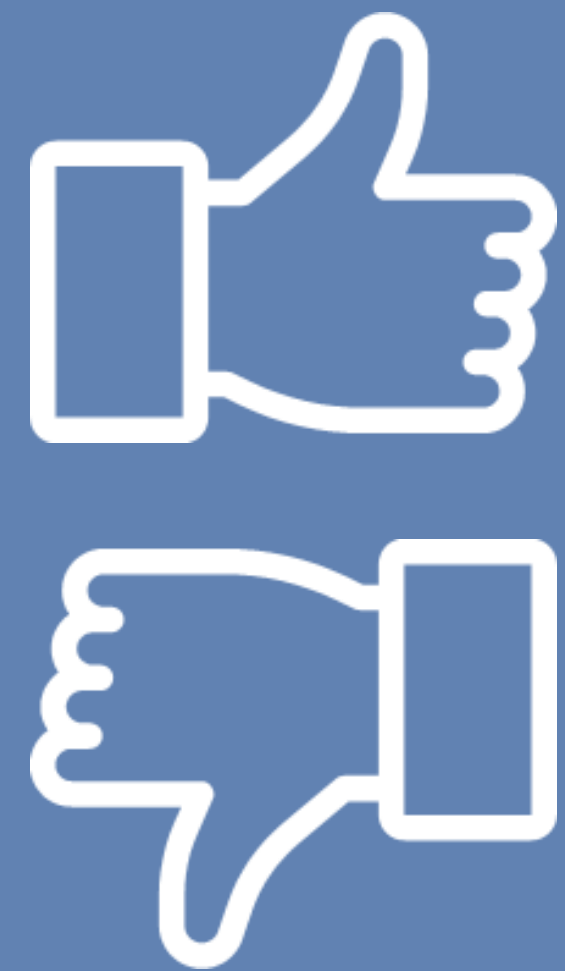
Отдельные случаи предоставления займов управляющими организациями

Отдельные случаи предоставления займа одним из собственников помещений в МКД

Предоставление подрядчиком рассрочки по оплате выполненных работ

Пилотный проект кредитования замены лифтов в МКД со специальными счетами (г. Ижевск, Удмуртия)

Пилотный проект по замене лифтов в МКД со специальными счетами с оплатой в рассрочку до 5 лет (г. Москва)



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 помочь собственникам помещений в выборе и реализации 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



КОМИТЕТ ОБЩЕСТВЕННЫХ СВЯЗЕЙ ГОРОДА МОСКВЫ

Правительство Москвы
Комитет общественных связей города Москвы

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

Капитальный ремонт многоквартирных домов: решения и действия собственников жилья

Методическое пособие

2016 год

http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/capital_repair_ieu_moscow_2018.pdf

КОМИТЕТ ОБЩЕСТВЕННЫХ СВЯЗЕЙ ГОРОДА МОСКВЫ

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

Рекомендации по взаимодействию жилищного актива с жителями, собственниками помещений для выявления, предотвращения и разрешения конфликтных ситуаций, связанных с проведением капитального ремонта

Подготовлены в рамках проекта

Настольная книга жилищного активиста: «КОММУНИКАЦИИ И ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ ДЛЯ УСПЕШНОГО КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА», реализуемого при поддержке Комитета общественных связей города Москвы

Март 2018 г.

КОМИТЕТ ОБЩЕСТВЕННЫХ СВЯЗЕЙ ГОРОДА МОСКВЫ

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

Рекомендации по взаимодействию жилищного актива многоквартирных домов с региональным оператором капитального ремонта и подрядными организациями, осуществляющими капитальный ремонт

Подготовлены в рамках проекта

Настольная книга жилищного активиста: «КОММУНИКАЦИИ И ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ ДЛЯ УСПЕШНОГО КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА», реализуемого при поддержке Комитета общественных связей города Москвы

Июнь 2018 г.

КОМИТЕТ ОБЩЕСТВЕННЫХ СВЯЗЕЙ ГОРОДА МОСКВЫ

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

Рекомендации для жилищного актива многоквартирных домов, фонд капитального ремонта которых формируется на специальном счете, по конкурентному выбору исполнителей услуг/работ по капремонту

Подготовлены в рамках проекта

Настольная книга жилищного активиста: «КОММУНИКАЦИИ И ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ ДЛЯ УСПЕШНОГО КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА», реализуемого при поддержке Комитета общественных связей города Москвы

Июль 2018 г.

http://www.urbanecomomics.ru/kapremont2018Moscow_IUE

КОМИТЕТ ОБЩЕСТВЕННЫХ СВЯЗЕЙ ГОРОДА МОСКВЫ

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

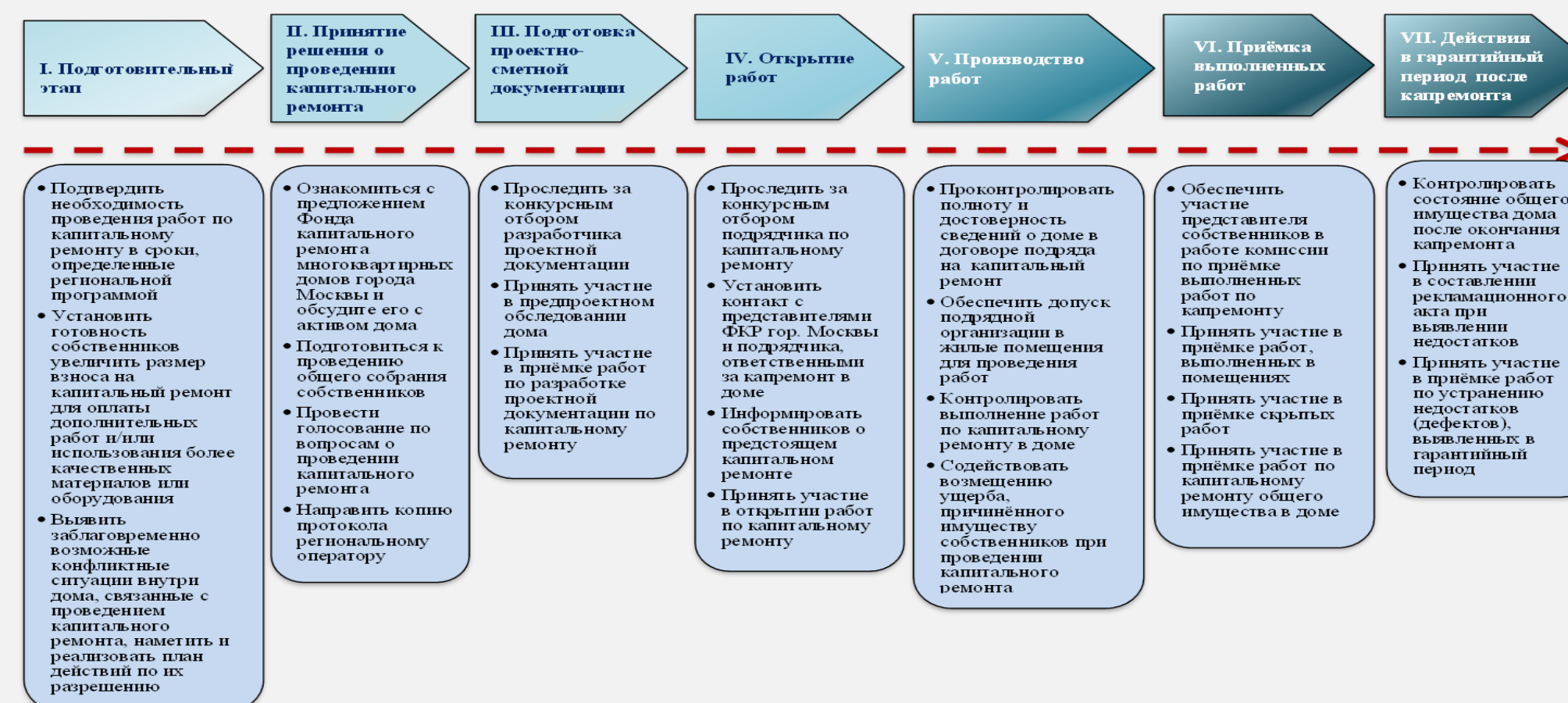
Рекомендации жилищному активу многоквартирных домов со специальными счетами по действиям для привлечения заемных средств на проведение капитального ремонта

Подготовлены в рамках проекта

Настольная книга жилищного активиста: «КОММУНИКАЦИИ И ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ ДЛЯ УСПЕШНОГО КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА», реализуемого при поддержке Комитета общественных связей города Москвы

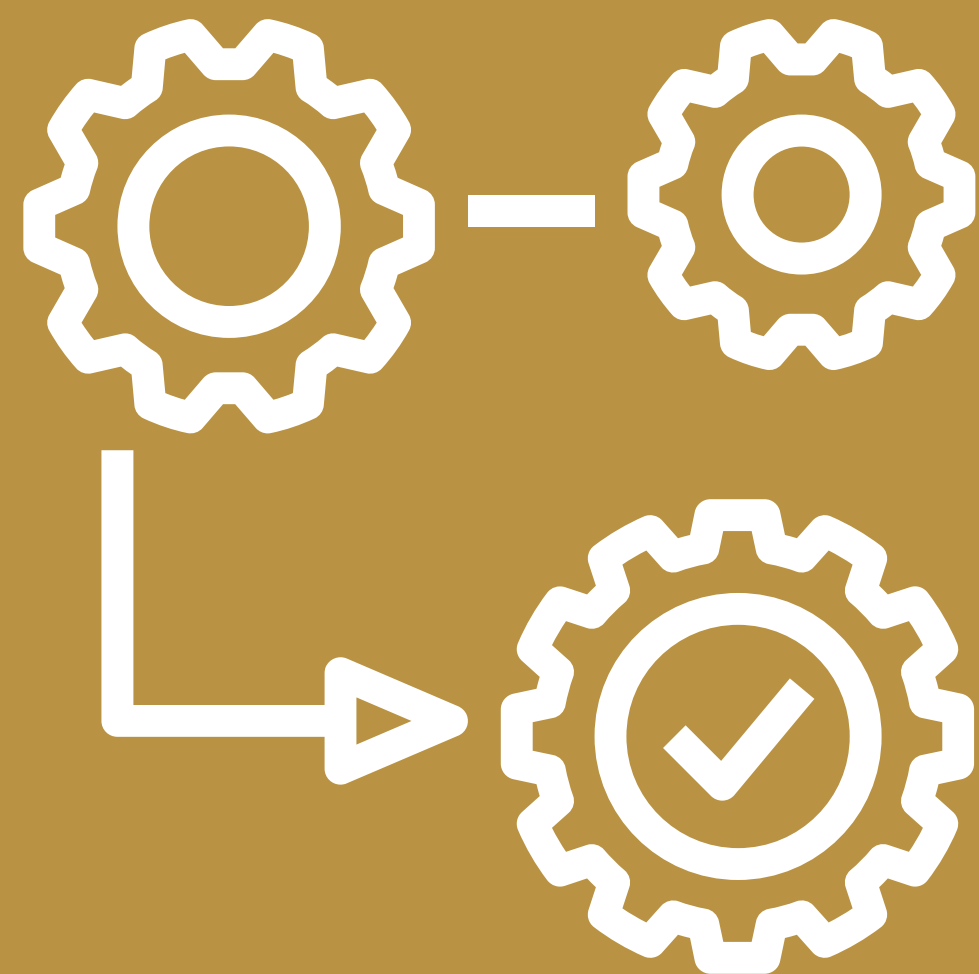
Сентябрь 2018 г.

Дорожная карта капитального ремонта - поэтапный алгоритм действий жилищного актива



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





Институт экономики города
предлагает городам и регионам
услуги по информационно-методической
поддержке капитального ремонта МКД:

- ✓ разработка проектов региональных и местных НПА
- ✓ создание информационно-методической базы для оказания содействия собственникам жилья
- ✓ программы обучения, консультации
- ✓ пилотные проекты



На сайте ИЭГ:

Презентация вебинара «Капитальный ремонт многоквартирных домов со специальными счетами

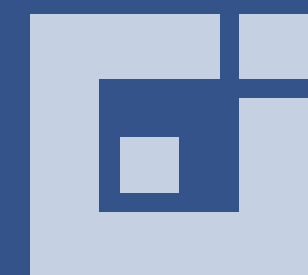
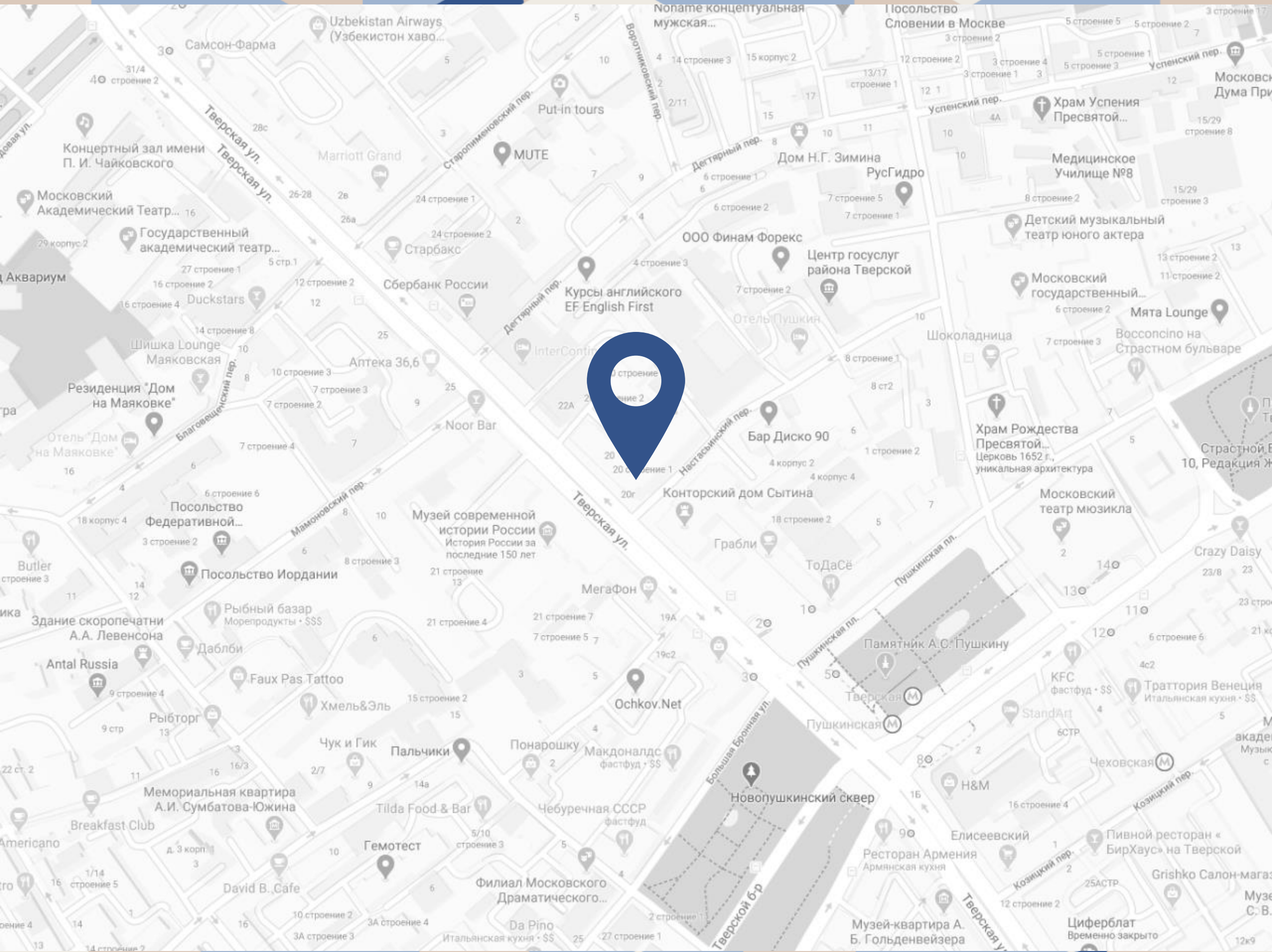
как возможность взаимовыгодного сотрудничества власти, граждан и бизнеса для городского развития» (апрель 2021 г.)

https://www.urbanecomomics.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.urbanecomomics.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

