

НОВЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ И РИСКИ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА

**Генцлер Ирина Валентиновна
Институт экономики города**

*II Всероссийский съезд
региональных операторов капитального ремонта
многоквартирных домов*

Самара, 24-25 июля 2015 г.



ПРЕОДОЛЕННЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ БАРЬЕРЫ ПОСЛЕ I СЪЕЗДА

БАРЬЕР	ИЗМЕНЕНИЯ, внесенные в ЖК ФЗ №176
<p>ОБЯЗАННОСТЬ ЗАКЛЮЧИТЬ ДОГОВОР С СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД В ПОРЯДКЕ, УСТАНОВЛЕННОМ СТ. 445 ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА</p>	<p>Новая редакция ст. 181:</p> <ul style="list-style-type: none">• Исключена необходимость заключения договора между РО и собственниками помещений• Права и обязанности РО и собственников установлены ЖК
<p>ЗАКРЫТЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ИСТОЧНИКОВ ФИНАНСИРОВАНИЯ КР (СТ. 182. Ч.1):</p> <ul style="list-style-type: none">• средства фонда КР дома• средства фондов КР других домов• субсидии из регионального и местного бюджета	<p>Часть 1 статьи 182:</p> <ul style="list-style-type: none">• ... финансирование КР за счет иных не запрещенных законом средств
<p>ТРЕБОВАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РО (Ч.2 СТ. 185) - сокращение средств РО, который он может направить на финансирование КР, за счет ежегодного увеличения «нерасходуемого остатка»</p>	<p>Часть 2 статьи 185:</p> <ul style="list-style-type: none">• в объеме средств, направляемых на финансирование капитального ремонта, учитывается остаток средств, не использованных РО в предыдущем пери



КРЕДИТ ДЛЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

- Региональный оператор получил **возможность привлекать кредитные средства** для финансирования КР в случае **недостаточности средств фонда капитального ремонта ДОМА**, средств фондов капитального ремонта других домов и бюджетных субсидий (ч. 1 ст. 182 ЖК)
- Кредит берется **региональным оператором** и **возвращается за счет регионального оператора**
- РО в системе учета фондов капитального ремонта **учитывает кредиты** (займы), привлеченные на капитальный ремонт ДОМА, в том числе **проценты по кредиту, погашение кредитов** (займов) (п. 4 ч.2 ст. 183 ЖК)
- Предоставляет сведения **собственникам** помещений в **ДОМЕ**

ВОПРОСЫ:

- *Самостоятелен ли РО в принятии решений о кредите?*
- *Кредит для ремонта ДОМА или для выполнения краткосрочного плана реализации региональной программы?*



ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЯ ПО ИСТОЧНИКАМ ФИНАНСИРОВАНИЯ КР РЕГИОНАЛЬНЫМ ОПЕРАТОРОМ

- ❑ **Предложение РО - не менее чем за 6 месяцев** (если иной срок не установлен региональным НПА) **до наступления года, в течение которого проводится КР** (ч.3 ст. 189 ЖК)
- ❑ **Принятие решения собственниками помещений – в течение 3 месяцев**, если более продолжительный срок не установлен региональным НПА) (ч.3 ст. 189 ЖК)
- ❑ Решение принимается **общим собранием** (п.1 ч. 2 ст. 44 ЖК) большинством в **2/3 голосов** (ч.2 ст. 46 ЖК)
- ❑ Если решение не принято собственниками в установленный срок, **решение принимает орган местного самоуправления** в соответствии с региональной программой и **предложениями РО** (ч. 6 ст. 189 ЖК)

Велика вероятность того, что:

- *решение об источниках финансирования, в том числе об использовании кредитных средств, не будет принято собственниками помещений*
- *решение о привлечении кредитных средств формально будет принимать ОМСУ по предложению РО*



ОБОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ ПРИВЛЕЧЕНИЯ КРЕДИТА

Источник финансирования (ч. 1 ст. 182 ЖК)	
1) СРЕДСТВА ФОНДА КР ДОМА	<ul style="list-style-type: none">• Можно прогнозировать с учетом собираемости взносов
2) СУБСИДИИ ИЗ РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО БЮДЖЕТА	<ul style="list-style-type: none">• Чаще всего не определена возможность и размер• Необходимы НПА, заранее устанавливающие кому, на что, в каком размере могут быть предоставлены субсидии, каков порядок получения
3) СРЕДСТВА ФОНДОВ КР ДРУГИХ ДОМОВ («БЕЗПРОЦЕНТНЫЙ ЗАЙМ»)	<ul style="list-style-type: none">• Общий объем можно прогнозировать с учетом собираемости взносов• Как разделить между домами в краткосрочном плане? Пропорционально стоимости ремонтов? Площадям МКД?
4) СРЕДСТВА КРЕДИТА	<ul style="list-style-type: none">• Невозможно обосновать, если не определены источники 1, 2, 3



ПРИВЛЕЧЕНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫМ ОПЕРАТОРОМ КРЕДИТА – ВОЗМОЖНОСТИ ИЛИ РИСКИ?

- ❑ **Возможность выполнять обязательства по проведению ремонтов, в случае недостаточности средств для выполнения краткосрочного плана реализации региональной программы**

Сближение экономических условий для собственников помещений в «общем котле» и со специальным счетом

- ❑ **Риск ежегодно возрастающей потребности в кредитных средствах для реализации региональной программы:**
 - Изначальная несбалансированность региональной программы
 - Низкие размеры минимальных взносов
 - Неплатежи
 - Отсутствие или недостаточность бюджетных субсидий
- ❑ **В перспективе: увеличение обязательств по возврату кредитов – сокращение объема ремонтов или банкротство РО**
- ❑ **Риск возрастающего недовольства собственников помещений (нарушение обещания власти)**
- ❑ **Риски для регионального бюджета**

Нужны взвешенные решения субъекта РФ, НПА, бюджетное планирование...



ДРУГИЕ ОРГАНИЗАЦИОННЫЕ И ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ РО

- ❑ **Передача региональному оператору в систему «общего котла» домов, собственники которых формировали фонд КР на специальном счете, но:**
 - **не обеспечили проведение необходимых работ по КР в срок, установленный региональной программой (ч. 7 ст. 189 ЖК)**
 - **поступления взносов на специальный счет меньше, чем 50% от начисленных (ч. 10 ст. 173 ЖК)**
- ❑ **Передача региональному оператору обязанностей владельца специального счета, если собственники не выбрали нового владельца специального счета при ликвидации, реорганизации, банкротстве, прекращении деятельности по управлению МКД прежнего владельца (ч. 9 ст.175 ЖК)**
- ❑ **Увеличение обязанностей владельца специального счета**



ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

□ Сближение экономических условий «общего котла» и специального счета для собственников помещений:

- Платность привлечения займов из средств фондов капитального ремонта других домов
- Банковские кредиты на тех же условиях, что и при специальном счете
- Платность деятельности РО по привлечению кредитов и субсидий
- Платность деятельности РО по организации КР (привлечению подрядчика)

□ Не наращивать систему «общего котла»:

- В случае проблем с проведением КР, формированием фонда КР на специальном счете **не передавать дома в «общий котел»**, менять владельца специального счета на регионального оператора
- Для домов-новостроек только специальные счета
- Перевод на специальные счета домов, в которых выполнен и оплачен собственниками стоимость ремонта

В перспективе РО может стать специализированной организацией, которая выполняет обязанности владельца специального счета и организатора капитального ремонта для всех, кто не справляется самостоятельно



Спасибо за внимание!

Контактная информация:

Фонд «Институт экономики города»

125009, Москва, ул. Тверская, 20/1,

Тел./факс: (495) 787-45-20, 363-50-47

www.urbanecomomics.ru