

Оценка развития модели
«специальный счет»
капитального ремонта
общего имущества в
многоквартирных домах

Работа выполнена за счет средств Целевого капитала
Фонда «Институт экономики города»

«Специальный счет» - целевая модель капитального ремонта МКД

1

Способствует формированию
«коллективного» ответственного
собственника

2

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

3

Способствует развитию конкуренции на
рынке услуг и работ по капитальному
ремонту, развитию малого бизнеса

4

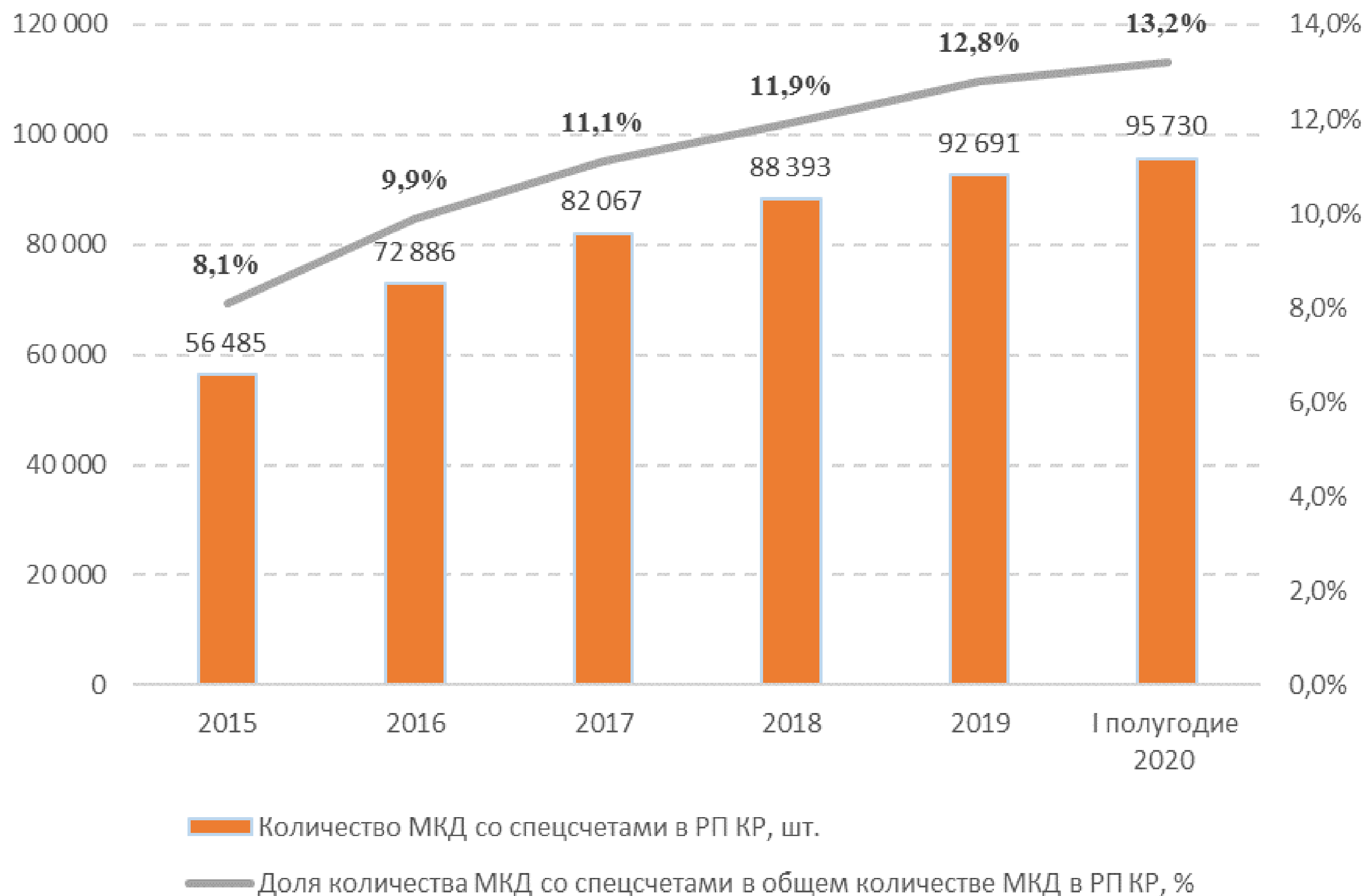
Обеспечивает лучшее качество ремонта и
повышение энергоэффективности МКД

Специальные счета развиваются, но медленно

за 2015 г. - I полугодие 2020 г.

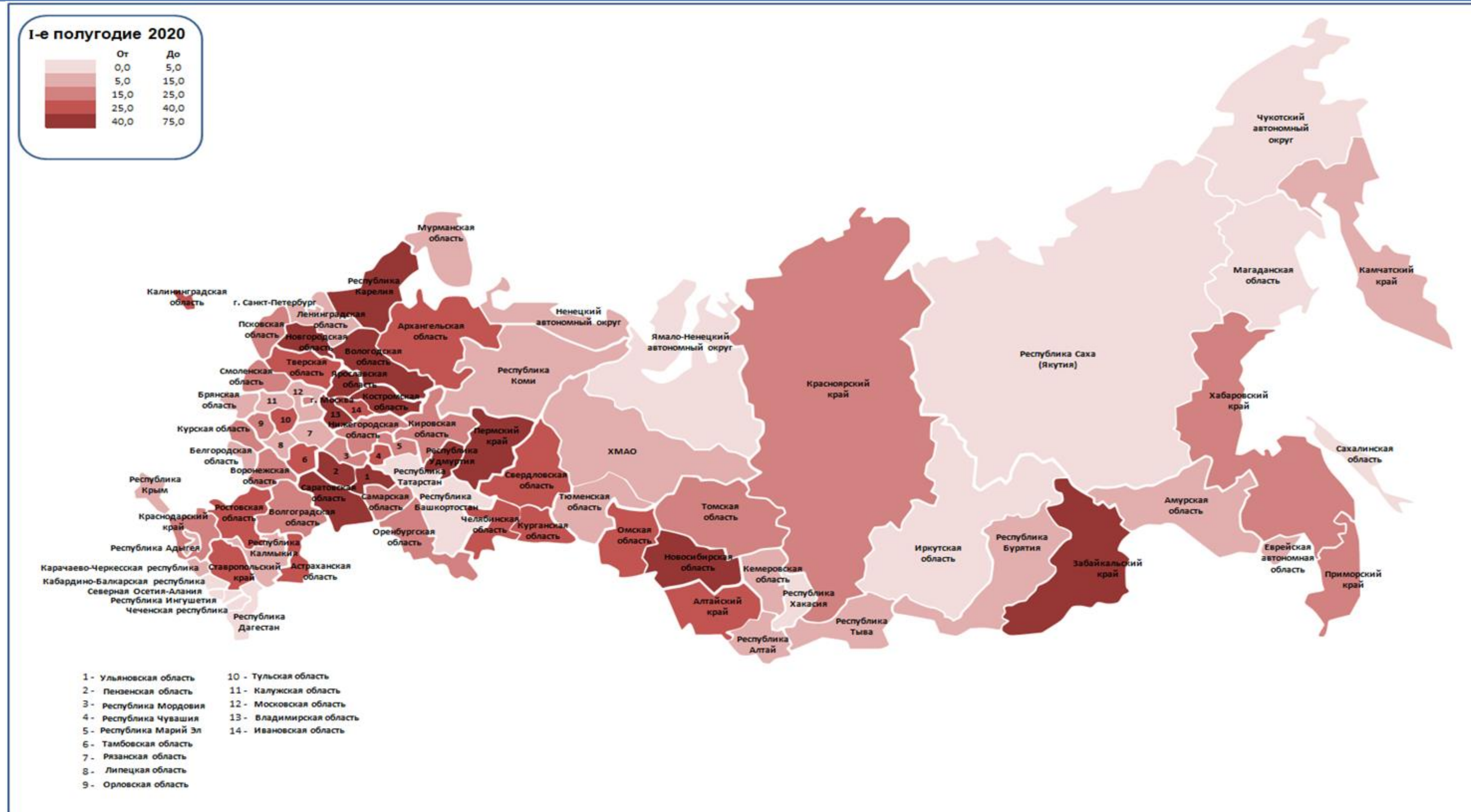
- количество МКД со специальным счетом увеличилось на 39 245 МКД (на 69,5%)
- но доля специальных счетов в региональных программах в целом по России увеличилась только на 5,1 процентных пункта

Количество и доля МКД со специальными счетами в региональных программах



Источник: ИЭГ по данным портала «Реформа ЖКХ»: <https://www.reformagkh.ru/analytics#overhaul>

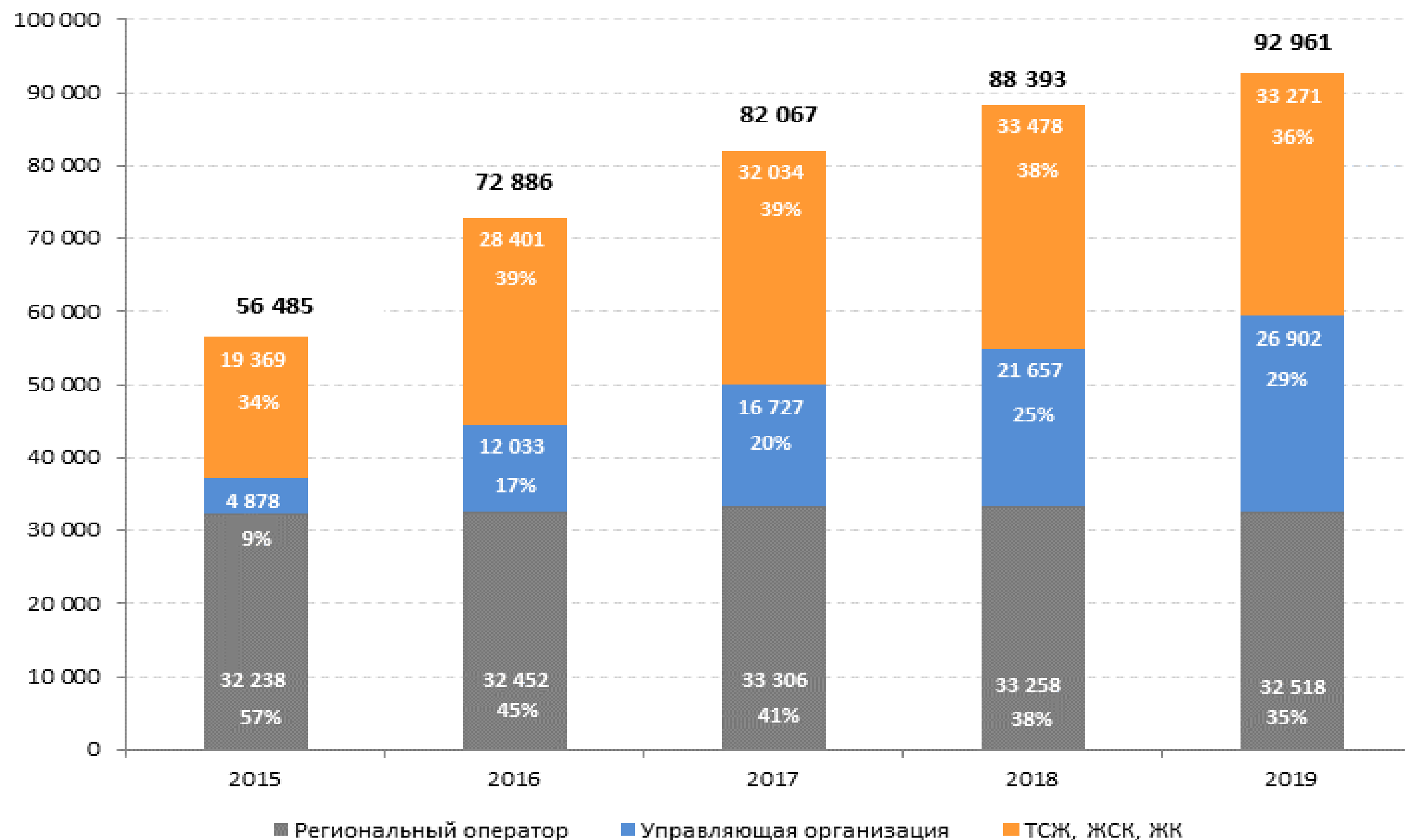
Специальные счета неравномерно развиваются по субъектам Российской Федерации



За период 2015-2019 гг.:

- ❑ количество специальных счетов регионального оператора почти не изменилось, а доля существенно снизилась (с 57% до 35%)
- ❑ количество специальных счетов ТСЖ и кооперативов после первоначального роста остается постоянным последние два года
- ❑ количество спецсчетов управляющих увеличилось в 5,5 раза

Структура владельцев специальных счетов

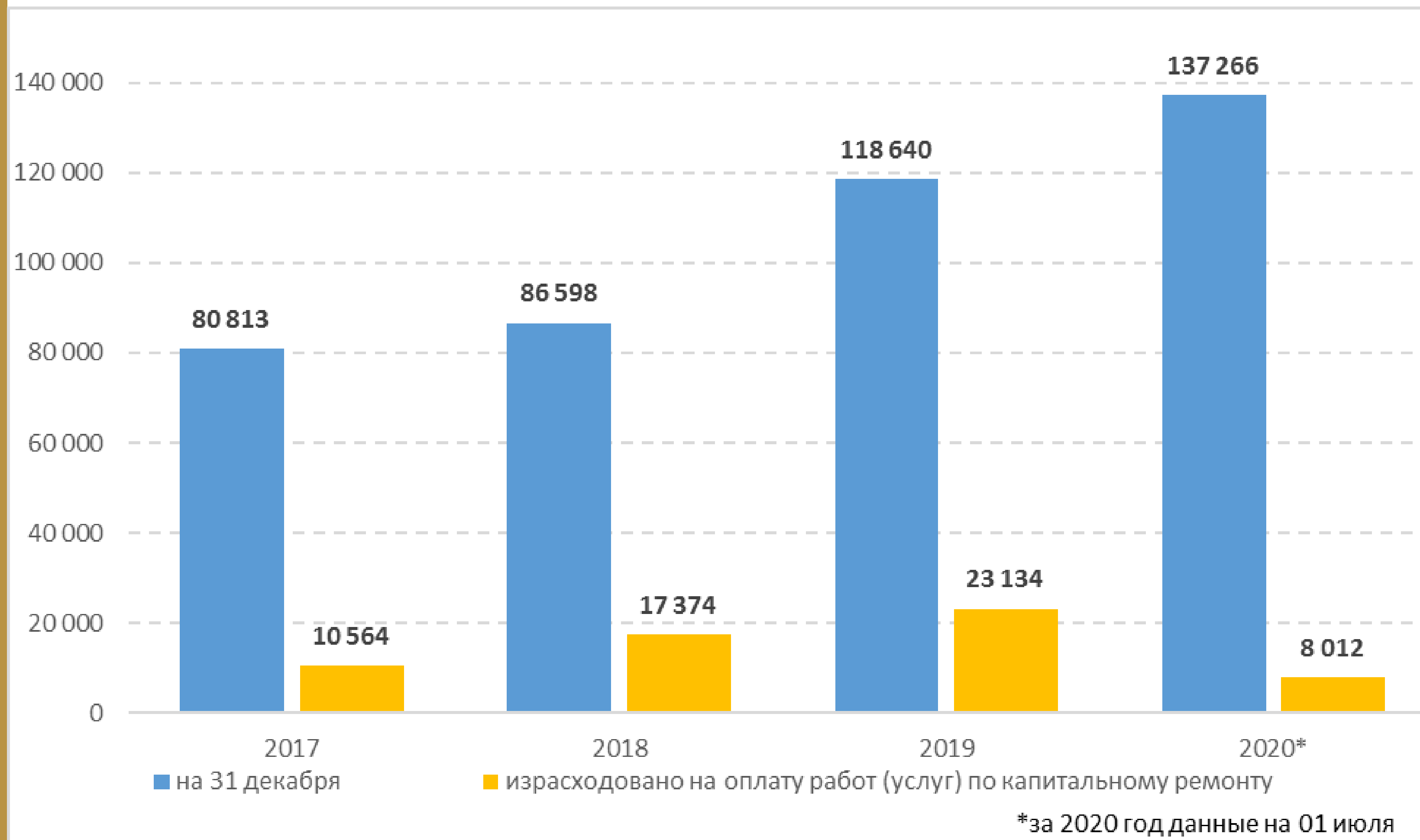


Источник: ИЭГ по данным портала «Реформа ЖКХ»:
<https://www.reformagkh.ru/analytics#overhaul>

Особенности механизма финансирования капитального ремонта МКД со специальными счетами:

- нужен период первоначальных накоплений
- средства со счета расходуются периодически
- общая картина не отражает ситуацию в отдельном МКД

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



Источник: ИЭГ по данным Фонда ЖКХ

Объем накоплений на специальных счетах (на 01.07.2020) в субъектах РФ с высокой долей специальных счетов в программе

№ п/п	Субъект РФ	Доля МКД со спецсчетами по площади, %	Остаток средств на спецсчетах, млн руб.	№ п/п	Субъект РФ	Доля МКД со спецсчетами по площади, %	Остаток средств на спецсчетах, млн руб.
1	Удмуртская Республика	74,56	2 915,53	18	Тамбовская область	31,65	1 052,68
2	Костромская область	69,47	1 368,35	19	Курганская область	31,31	501,19
3	Саратовская область	67,91	3 657,14	20	Архангельская область	31,21	1 510,69
4	Ярославская область	51,97	2 607,19	21	Чувашская Республика	30,03	1 314,21
5	Вологодская область	49,75	1 828,49	22	Астраханская область	29,71	515,97
6	Пензенская область	49,41	1 799,15	23	Свердловская область	29,07	9 089,03
7	Республика Карелия	47,85	1 629,58	24	Челябинская область	28,41	4 208,42
8	Пермский край	46,50	5 052,82	25	Калининградская область	28,19	1 495,23
9	Новгородская область	45,47	1 488,56	26	Тверская область	26,82	364,89
10	Владимирская область	43,94	3 143,23	27	Алтайский край	25,84	1 243,08
11	Забайкальский край	43,19	1 232,35	28	Ставропольский край	25,31	1 592,44
12	Новосибирская область	43,15	5 245,76	29	Кировская область	23,90	1 678,34
13	Ульяновская область	43,12	1 417,90	30	Орловская область	23,11	632,09
14	Омская область	36,98	1 905,10	31	Приморский край	21,96	1 539,81
15	Ивановская область	35,98	1 667,50	32	Томская область	21,65	1 124,35
16	Тульская область	35,85	2 679,51	33	Псковская область	21,42	433,40
17	Ростовская область	31,96	5 948,24		город Москва	15,56	23 408,40



Возможность собственников проводить работы по замене лифтов за счет средств на специальном счете зависит от размера МКД и установленного минимального размера взноса

	ДОМ №1. Площадь помещений, на которую начисляются взносы на КР - 16,6 тыс. кв. м Необходимый объем средств для замены всех лифтов - 31,9 млн руб.** Срок замены лифтов - 2043 год				ДОМ №2. Площадь помещений, на которую начисляются взносы на КР - 6,5 тыс. кв. м Необходимый объем средств для замены всех лифтов - 12 млн руб.** Срок замены лифтов - 2025 год				ДОМ №3. Площадь помещений, на которую начисляются взносы на КР - 3 тыс. кв. м Необходимый объем средств для замены всех лифтов - 4 млн руб.** Срок замены лифтов - 2021 год			
Параметры	Средний размер взноса за 2015-2020 гг.	Объем накоплений к моменту замены лифтов**, млн руб.	Дефицит/профицит средств для замены лифтов в срок, млн руб.	Количество лет, необходимо для накопления средств для замены всех лифтов в МКД	Средний размер взноса за 2015-2020 гг.	Объем накоплений к моменту замены лифтов**, млн руб.	Дефицит/профицит средств для замены лифтов в срок, млн руб.	Количество лет, необходимое для накопления средств для замены всех лифтов в МКД	Средний размер взноса за 2015-2020 гг.	Объем накоплений к моменту замены лифтов**, млн руб.	Дефицит/профицит средств для замены лифтов в срок, млн руб.	Количество лет, необходимое для накопления средств для замены всех лифтов в МКД
г. Москва	17,15	121,9	90,0	10	17,15	15,3	3,4	9	17,15	3,6	-0,1	7
Республика Удмуртия	7,7	68,9	37,0	17	7,7	7,2	-4,6	17	7,7	1,6	-2,1	12
Ульяновская область	5,8	33,5	1,6	22	5,8	5,3	-6,5	21	5,8	1,2	-2,5	17

*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 Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы»

** Объем накопленных средств рассчитан с учетом приостановки уплаты взносов в Москве в апреле-июне 2020 г.

Допущение: средства на специальном счете не расходуются на другие работы по капитальному ремонту

Источник: расчеты ИЭГ по данным Фонда ЖКХ, портала «Реформа ЖКХ»
<https://www.reformagkh.ru/myhouse/profile/view/6714588>, <http://tipdoma.ru/list1.html>;
https://prawdom.ru/k_seria.php?d=progjekt_docs/s-ii-05.php&s=44&r=99100



**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

2

Расширение перечня возможных владельцев специального счета

3

Сокращение срока перехода от регионального оператора на специальный счет с 2 лет до 1 года

4

Возможность получения финансовой поддержки за счет средств Фонда ЖКХ

5

Средства на специальном счете подлежат страхованию

6

Возможность частичной защиты средств на специальном счете от инфляции путем размещения их на специальном депозите

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 со спецсчетом

4

Ограниченная возможность получения бюджетной поддержки

5

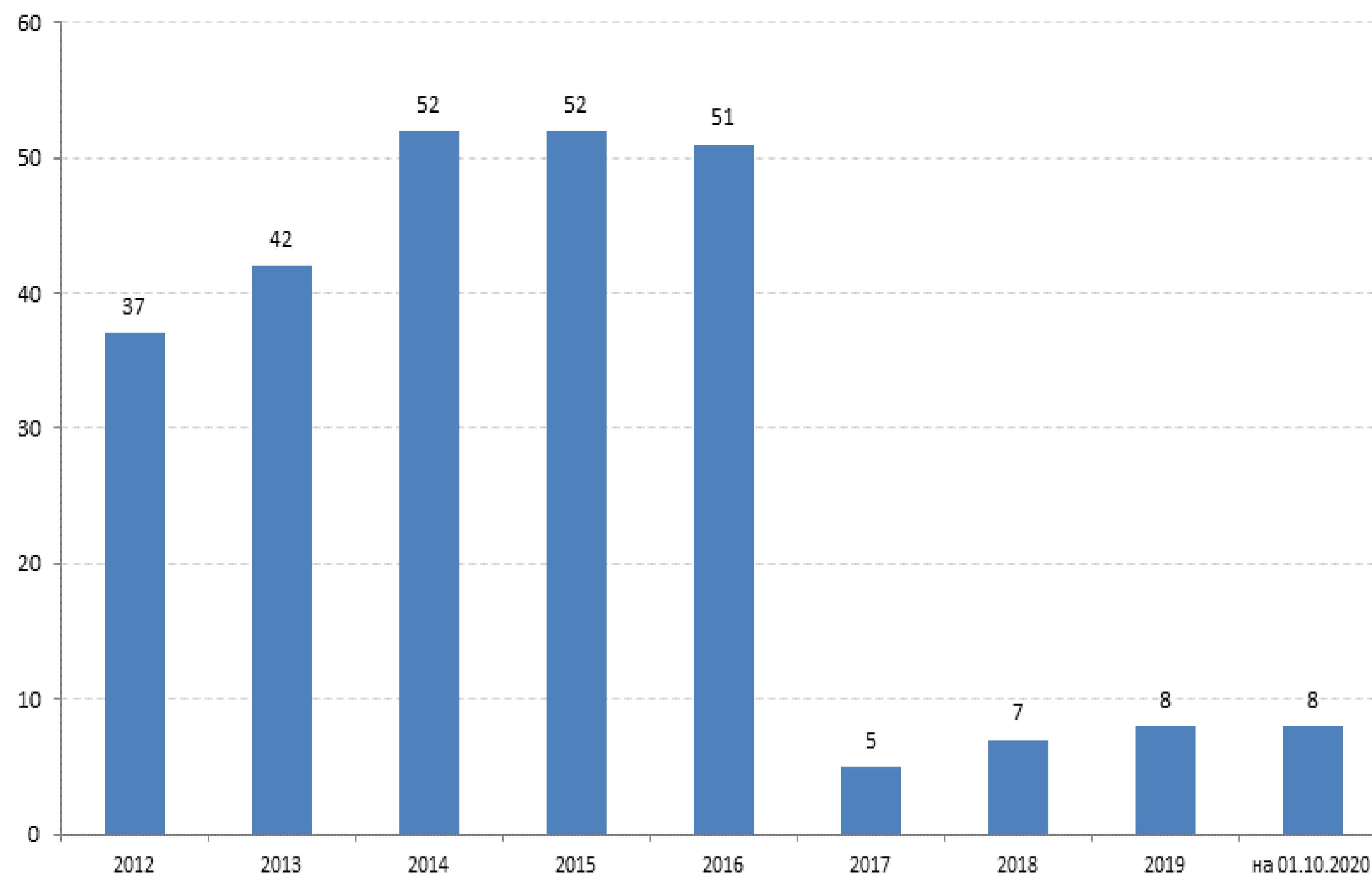
Риски, связанные с владельцем специального счета (идентификация специального счета по юридическому лицу, а не по адресу МКД)

6

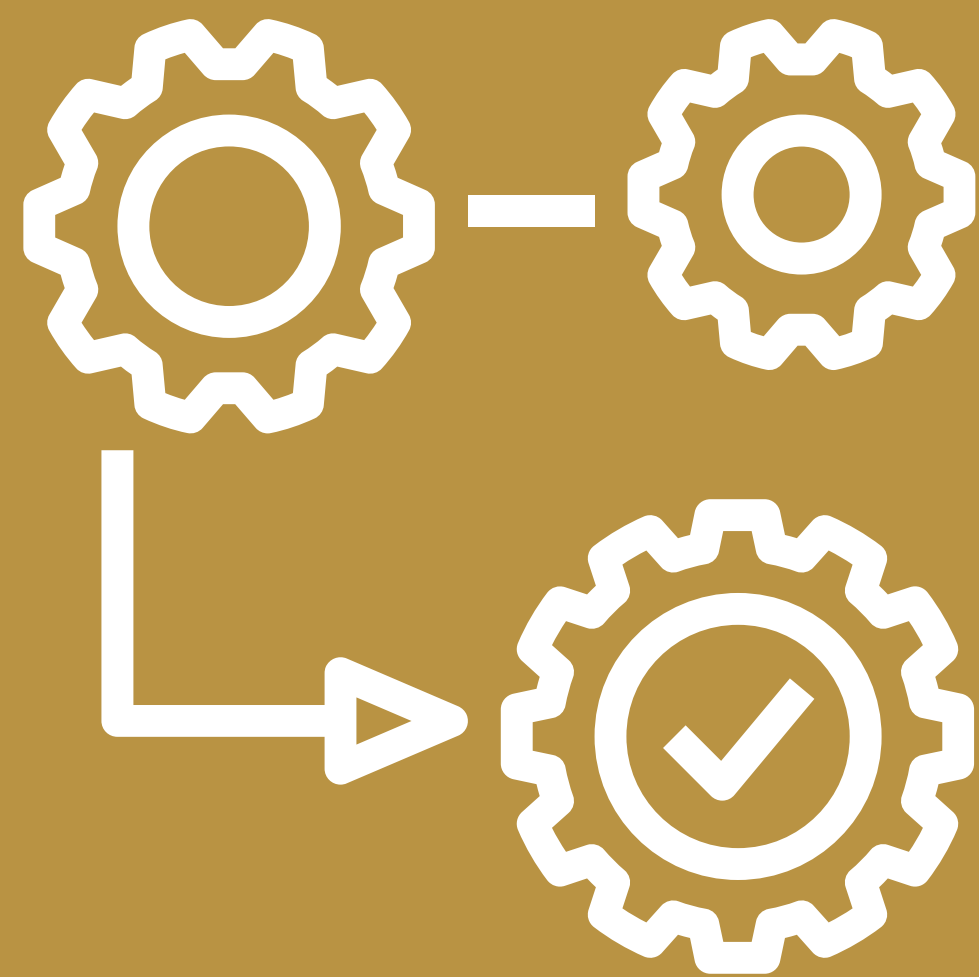
Недостаточность информационно-методической поддержки

Перечень банков, в которых может быть открыт специальный счет сократился более чем в 8 раз по сравнению с 2012-2014 гг. в связи с изменениями требований законодательства к кредитным организациям

Количество кредитных организаций, соответствующих требованиям для открытия специальных счетов

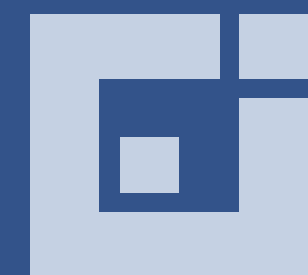
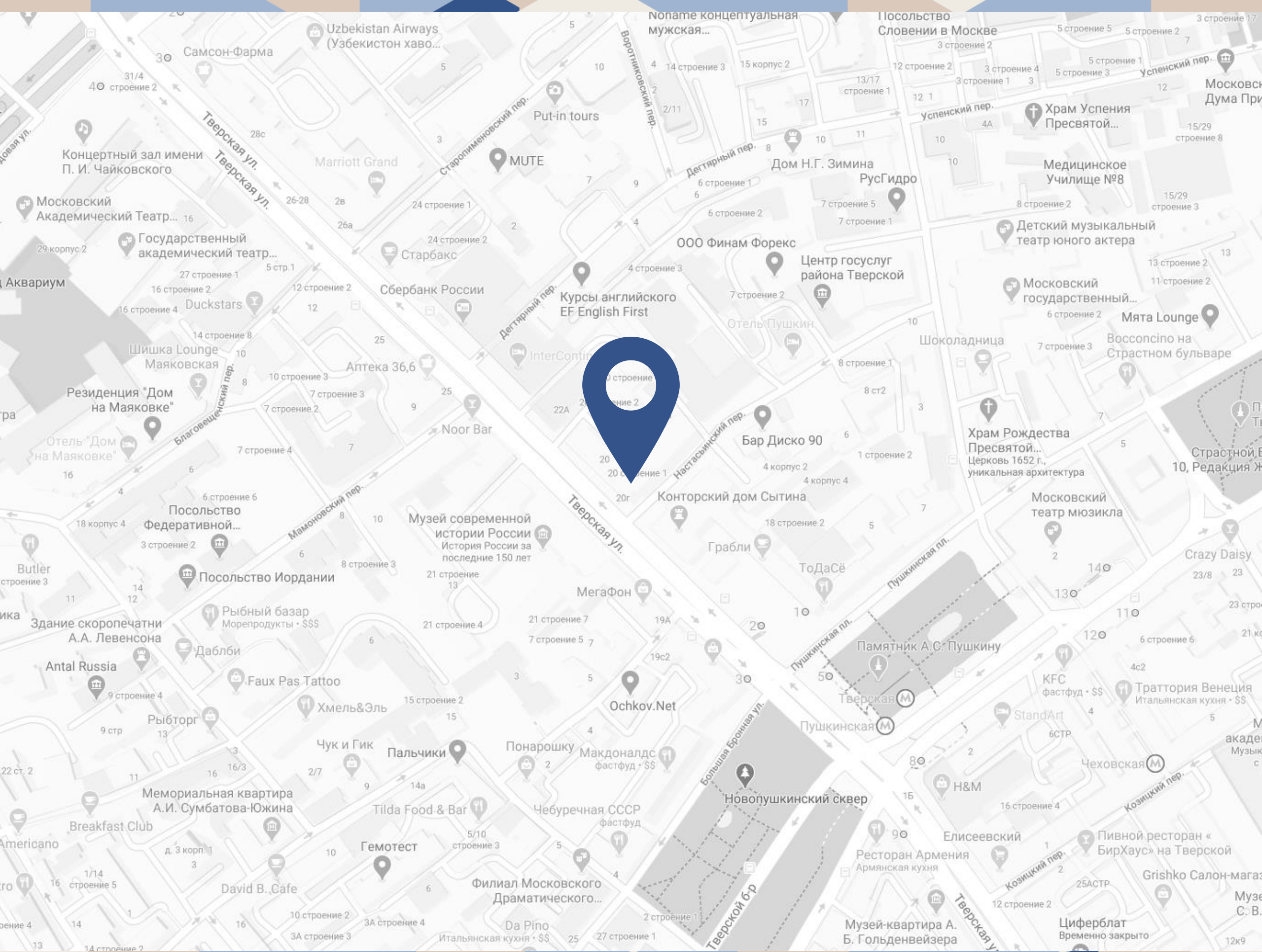


Источник: Центральный Банк Российской Федерации



Роль государства - определяющая в развитии специальных счетов

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



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

