

**ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»**



**Возможные механизмы финансирования инициативных  
проектов местных сообществ**

**(работа выполнена за счет средств Целевого капитала  
Фонда «Институт экономики города»)**

Москва 2019

## Оглавление

|  |    |
|--|----|
| Введение.....  | 3  |
| 1. Особенности проектов благоустройства с вовлечением широкого числа участников местных сообществ.....                               | 5  |
| 2. Особенности механизма финансирования проектов местных сообществ ..  | 12 |
| 3. Оценка возможности использования отдельных видов специальных банковских счетов для формирования и расходования «фонда сообщества» | 15 |
| 3.1. Специальный счет для формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.....                       | 15 |
| 3.2. Счет эскроу .....   | 22 |
| 3.3. Номинальный счет .....  | 32 |
| 4. Что необходимо для практического использования номинального счета для формирования «фонда сообщества» .....                       | 45 |
| Заключение .....   | 49 |

## Введение

В последнее время в обществе все более четко проявляется запрос на формирование и реализацию проектов, инициированных представителями местных сообществ. Такие запросы относятся к благоустройству общегородских и придомовых территорий, устройству мостов и дорог к небольшим поселениям, возрождению запущенных зеленых зон, созданию памятников и др. Пробуждению инициатив местных сообществ по весьма способствовала реализация приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды»<sup>1</sup>, а затем – федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» (в составе национального проекта «Жильё и городская среда»<sup>2</sup>). Создание механизма прямого участия граждан в формировании комфортной городской среды - одна из целей, определенных Президентом Российской Федерации в сфере жилья и городской среды<sup>3</sup>.

Под инициативным проектом чаще всего понимается проект, заинтересованность в реализации которого выразили граждане через опросы, голосование на городских интернет-площадках, рейтинговое голосование, организованное администрацией города. Между тем, возможны и уже появились инициативные проекты в более широком понимании этого термина, когда местное (локальное) сообщество высказывает не только желание каких-то изменений, но и берет на себя разработку концепции самого проекта, организацию и финансирование его реализации.

Особенностями инициативных проектов является то, что инициаторы и участники таких проектов, как правило, достаточно разнородны. Среди участников могут быть как граждане, так и представители бизнес-сообщества, пользующиеся какой-то территорией, которые объединяются с

---

<sup>1</sup> Паспорт приоритетного проекта утвержден президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и приоритетным проектам (протокол от 21 ноября 2016 г. № 10).

<sup>2</sup> Паспорт национального проекта утвержден президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам 24 декабря 2018 г.

<sup>3</sup> Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года», пункт 6, подпункт «а».

целью достижения общих согласованных интересов. Помимо этого, в число стейкхолдеров (лиц и организаций, которых в той или иной степени «затронет» реализация проекта) входят органы местного самоуправления, организации, управляющие многоквартирными домами, общественные организации, профессиональные организации и их объединения, связанные с градостроительством и благоустройством, поставщики материалов и оборудования и др.

Рекомендации по вовлечению граждан и других участников локальных сообществ в проекты комплексного благоустройства территорий жилой застройки, выходящие за пределы одного «двора», организации проекта от его первого шага - появления инициативы, до завершения создания новых объектов благоустройства для общего пользования при распределении ответственности и расходов по их содержанию, разработаны экспертами Фонда «Институт экономики города» в 2018 году в рамках проекта «Поддержка институтов гражданского общества в вовлечении населения в благоустройство дворовых территорий и развитие комфортной городской среды», профинансированного за счет средств Фонда Президентских грантов<sup>4</sup>. По итогам Проекта было отмечено, что одним из наиболее сложных вопросов является вопрос о финансировании инициативных проектов. Было отмечено, что из-за большого, часто непостоянного количества участников инициативного проекта, длительных сроков его реализации, различающихся порядков и размеров финансовых вкладов участников, необходимости решения большого количества самых разнообразных задач и связанных с этим расходов, подобного рода проекты требуют специального организационно-финансового механизма, позволяющего формировать общие средства локального сообщества для реализации инициативного проекта и распоряжаться этими средствами по решению уполномоченных представителей участников проекта при обеспечении прозрачности расходования и

---

<sup>4</sup> См. Брошюру «Благоустройство дворов: как подготовить и реализовать инициативный проект местного сообщества» на сайте Института экономики города по ссылке <http://www.urbanecomics.ru/sites/default/files/gorodsreda2018iue.pdf>

общественного контроля за эффективным и целевым использованием средств.

Настоящее исследование посвящено вопросу о возможности создания фондов локальных сообществ с использованием существующих финансовых механизмов и специальных банковских счетов.

## **1. Особенности проектов благоустройства с вовлечением широкого числа участников местных сообществ**

Для определения специфических особенностей инициативных проектов местных сообществ, требующих особого финансового механизма для их реализации, рассмотрим два примера реальных проектов.

Примером комплексного проекта благоустройства территории жилой застройки, выходящей за пределы одного двора, является проект реконструкции дворовых пространств жилых домов № 21, 29, 31, 35, 23, 33 по ул. Чкалова в городе Оренбурге, вошедший в Кодекс лучшей практики Минстроя России<sup>5</sup> (рисунок 1). Территория проекта - сложившаяся взаимосвязанная система открытых пространств, объединяющих дворы четырех шестнадцатиэтажных и двух девятиэтажных домов.

Проектом предусмотрено зонирование территории с преобладанием отдельных функций в той или иной части пространства. Так, в одном из дворов расположены игровые площадки, разделенные на три зоны по возрастным группам детей и подростков, а также беседки – подиумы для взрослых для наблюдения за детьми и проведения досуга. В другом дворе размещена универсальная спортивная площадка и подиум-трибуна для зрителей спортивных мероприятий. Трибуна может быть использована также как универсальное место отдыха для всех возрастов. Центральный двор, отличающийся от всех остальных тем, что на его территорию не выходят подъезды прилегающих домов, стал тихой зоной на каждый день и зоной массовых мероприятий. Для проведения дворовых праздников

---

<sup>5</sup> <http://gorodsreda.ru/federal-projects/gorodskaya-sreda/zayavki-v-reestr-luchshikh-praktik/kompleksnaya-rekonstruktsiya-kvartala-po-ul-chkalova-v-gorode-orenburge/>

предусмотрена сцена и три подиума с навесами. В зимнее время года на этой площадке предполагается размещение новогодней ёлки микрорайонного значения. Все дворовые пространства объединяет пешеходная прогулочно-развлекательная зона в виде бульвара и кольцевая велодорожка. Все дорожки на территории образуют систему пешеходных маршрутов, удобно связывающих между собой шесть домов, с внешними пешеходными связями.



**Рисунок 1 – Пример проекта комплексного благоустройства части территории микрорайона**

*Источник:* <http://gorodsreda.ru/federal-projects/gorodskaya-sreda/zayavki-v-reestr-luchshikh-praktik/kompleksnaya-rekonstruktsiya-kvartala-po-ul-chkalova-v-gorode-orenburge/>

Проектом предусмотрено масштабное озеленение всех дворовых пространств и установка малых архитектурных форм, служащих символами уникального квартала и, в то же время, уличной мебелью. Таким образом, согласно описанию проекта, «у жителей появилась уникальная возможность пользоваться всеми дворовыми пространствами без пересечения с автомобилями, гулять и заниматься тем, чем хочется: спортом, отдыхом, различными играми. Креативное обустройство дворового пространства создает ту самую среду, которая стимулирует жителей выходить на улицу, проводить совместный досуг и становиться частью проекта».

В описании проекта отсутствует информация об источниках и схеме его финансирования. Но если представить, что подобный проект осуществлялся бы как проект местного сообщества, то финансовые вклады в его реализацию должны были бы сделать люди, проживающие в шести многоквартирных домах, бизнес- и другие организации, занимающие нежилые помещения в этих домах, возможно, управляющие организации и ТСЖ, управляющие этими многоквартирными домами. Могли бы быть привлечены ресурсы людей из близко расположенных многоквартирных домов, спонсорские средства, в том числе поставщиков спортивного и игрового оборудования, материалов для благоустройства и озеленения. Нефинансовый вклад профессиональных участников – архитекторов, дендрологов, модераторов общественных обсуждений. Кроме того, на реализацию проекта может быть предоставлена бюджетная субсидия.

Сложный характер проекта, значительное число разнообразных работ, которые должны быть выполнены, требует синхронизации сроков и объединения финансовых ресурсов. При этом для таких участников проекта как собственники и наниматели жилых помещений в многоквартирных домах наиболее приемлемым способом участия в финансировании проекта может быть установление специального взноса на цели благоустройства, вносимого ежемесячно в течение определенного периода. Для других участников – юридических лиц, более удобным может быть одноразовое

перечисление своего вклада (или пожертвования). Но каждый из участников заинтересован в том, чтобы его средства были направлены только на цели проекта и дали наилучший результат, иметь возможность проверить это. Поэтому, очевидно, что невозможно собирать средства на такой проект в виде наличных. Необходим банковский счет, а средства на счете должны иметь целевой характер и, желательно, «статус» общих средств всех участников проекта.

Вторым примером может служить проект благоустройства городского пространства – проект «Открытый сад», реализованный в городе Ижевске<sup>6</sup>. Этот проект выполнен на небольшой городской территории (площадь – менее 70 соток), которая расположена между зданиями, занимаемыми администрацией г. Ижевска, «Ростелеком» и Верховным судом. Участок более 35 лет был заброшен, огорожен и недоступен для пользования. В 2017 году администрация города приняла решение предоставить участок бизнес-организации для строительства небольшого офисного здания, при этом застройщика обязали сделать базовое благоустройство всей выделенной территории: озеленение, мощение дорожек, освещение, установку скамеек и урн для мусора. В итоге под застройку было предназначено 8% площади участка, а оставшиеся 92% должны были превратиться в небольшой городской сквер.

Организация-застройщик решила сделать неординарный проект благоустройства, для чего вовлечь жителей близлежащих домов в разработку проекта. Партнерами проекта выступили местные некоммерческие организации Ассоциация развития города и «Живые города», которые уже имели большой опыт вовлечения горожан в проекты городского развития. Кроме того, проект курировали профессиональные архитекторы (МАРШ Лаб), участвовали социологи и дендрологи.

---

<sup>6</sup> Сайт проекта: <http://людиделаютместо.рф/>



### РАЗВИТИЕ СКВЕРА

- ..... Пространство для выставок
- ..... Уличное кафе
- ..... Коворкинг под открытым небом
- ..... Центральная зона с амфитеатром
- ..... Зона отдыха на траве
- ..... Детская площадка

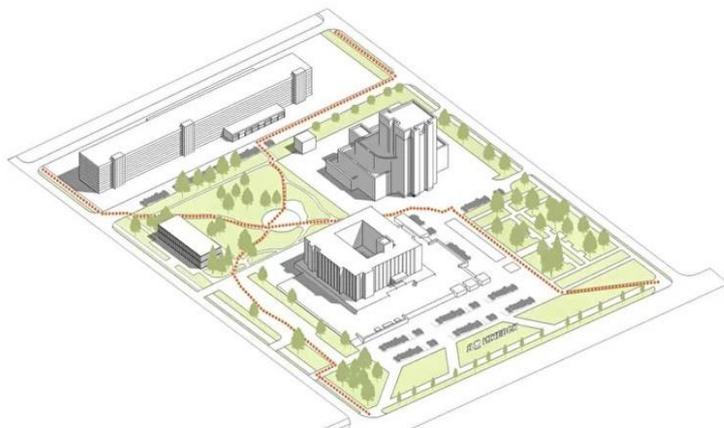


Рисунок 2 – Концепция проекта «Открытый сад» в городе Ижевске

Источник: <https://olab.city/journal/otkrytyi-sad>

Инициаторы проекта провели четыре больших городских собрания, организовали социологическое исследование и анкетирование жителей по вопросу, чем они хотели бы заниматься на данной территории. В целом, в подготовке проекта приняли участие более 600 горожан. Результат соучаствующего проектирования был представлен общественности в апреле 2018 года. Расширенный проект кроме базового благоустройства и озеленения включил в себя сцену с пандусом и амфитеатром для зрителей, детскую развивающую игровую площадку, беседку для коворкинга с местами для работы, Wi-Fi и электричеством, выставочные стенды и красивую входную арку (рисунок 2).

Бюджет базового благоустройства (новое озеленение, мощение дорожек, освещение территории, установка скамеек и урн для мусора), финансируемого застройщиком, составил 8 млн рублей. Расширенный проект, включающий пожелания горожан, потребовал 13,8 млн рублей. Таким образом, для реализации расширенного проекта потребовалось значительное дополнительное финансирование (почти 6 млн рублей).

Всю работу по сбору средств и привлечению жителей взяла на себя общественная организация Ассоциация развития города<sup>7</sup>. Оказалось, что использование для сбора средств специализированных краудфандинговых платформ связано со значительными затратами (комиссия, трафик и реклама). В итоге была организована компания по сбору средств через городские СМИ, социальные сети, собственный сайт проекта<sup>8</sup>. Все пожертвования перечислялись на счет дружественного благотворительного фонда «МИРабель - МИР детям»<sup>9</sup>, с которого затем шли на оплату материалов и работ по проекту. Горожане поддержали инициативу, но их пожертвования не могли обеспечить требуемый объем средств. Основными спонсорами Открытого сада стали местные предприниматели, чьи пожертвования варьировались от ста тысяч рублей до одного миллиона.

---

<sup>7</sup> <http://argo18.ru>

<sup>8</sup> [www.людиделаютместо.рф](http://www.людиделаютместо.рф)

<sup>9</sup> <http://www.izh.ru/i/info/22251.html>

Компания «Ростелеком» поддержала обустройство детской площадки и обеспечила посетителей бесплатным Wi-Fi в зоне коворкинга.

««Открытый сад» стал проектом городских изменений и городских инноваций. Эксперимент превратился в глубинный процесс, в котором было не только соучаствующее проектирование, но и соучаствующее созидание.»<sup>10</sup>.

Таким образом, проект «Открытый сад» - очень яркий пример проекта местного сообщества, участникам которого потребовалось использовать комбинированную схему финансирования: часть затрат взял на себя девелопер, а для остальных затрат были использованы механизмы краудфандинга и привлечения спонсоров. Все средства кроме средств девелопера аккумулировались на счете благотворительного фонда. Это стало возможным только потому, что цель проекта частично совпала с целевой деятельностью благотворительного фонда. Самостоятельной возможности аккумулировать средства на отдельном банковском счете у сообщества не было.

Приведенные примеры свидетельствуют о том, что у инициативных проектов местных сообществ есть будущее. И дальнейшее развитие таких проектов видится не только в соучаствующем проектировании, но и в привлечении средств участников местных сообществ, общественном управлении проектом. И в связи с этим вопрос о том, как и где консолидировать финансовые ресурсы местного сообщества, является все более важным.

Описанные примеры позволяют определить особенности процесса сбора средств на реализацию проекта местного сообщества и их расходования, которые должен учитывать финансовый механизм реализации таких проектов.

---

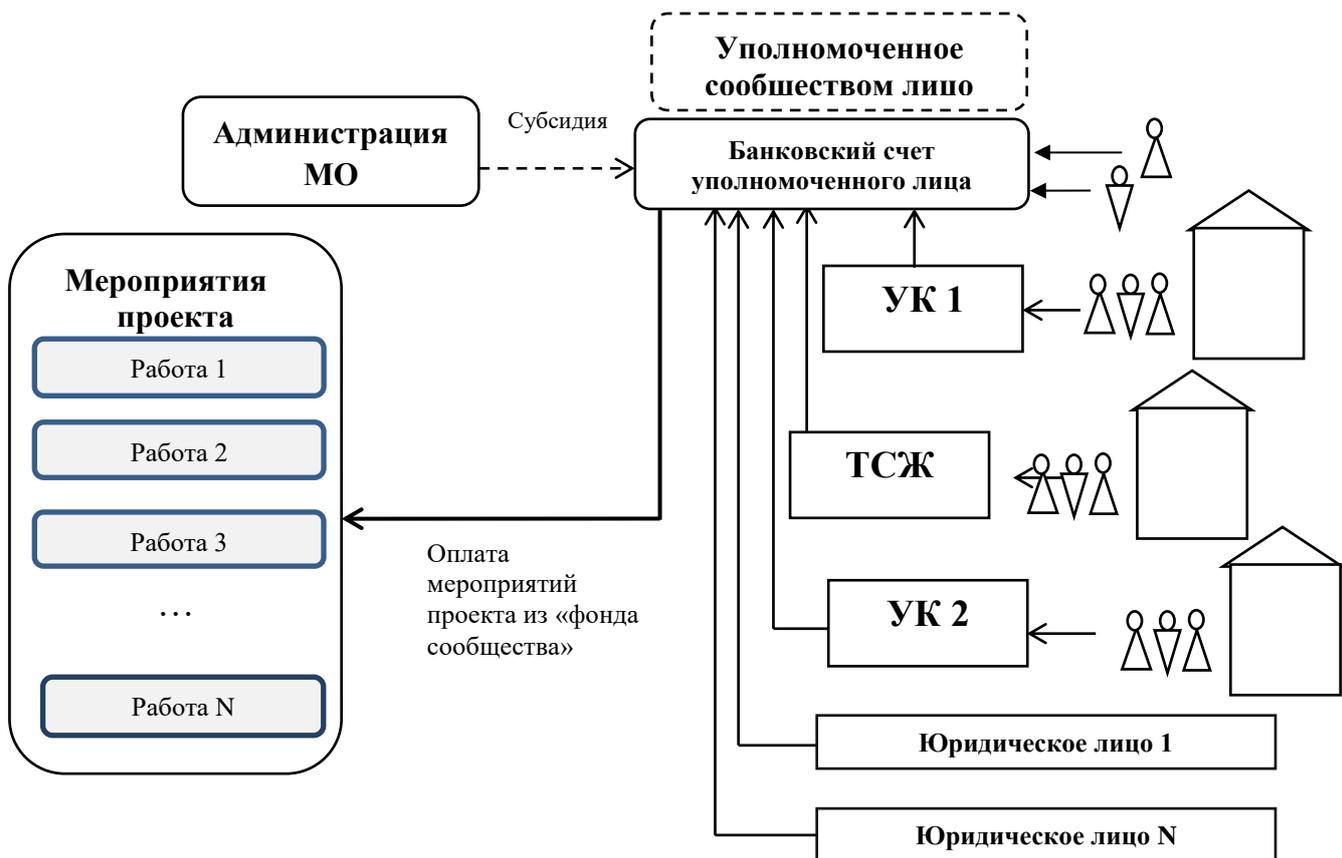
<sup>10</sup> <https://olab.city/journal/otkrytyi-sad>

## 2. Особенности механизма финансирования проектов местных сообществ

Возможная схема финансирования проекта сообщества (на примере проекта благоустройства территории) представлена на рисунке 3. Схема заключается в том, что сообщество, реализующее проект (собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, товарищество собственников жилья, управляющие организации, юридические лица, осуществляющие бизнес на благоустраиваемой территории), уполномочивает одного из участников проекта открыть отдельный банковский счет для сбора средств на реализацию проекта. Собственники помещений в многоквартирных домах вносят установленный общим собранием специальный взнос на проект благоустройства ежемесячно через товарищество собственников жилья (ТСЖ) или управляющую организацию как агентов. Остальные участники проекта – непосредственно на банковский счет, открытый уполномоченным лицом.

Механизм финансирования инициативных проектов местных сообществ должен позволять:

- формировать «денежный фонд сообщества для реализации проекта» путем получения средств от широкого и непостоянного по составу круга лиц – как физических, так и юридических; от тех, кто вошел в состав непосредственных участников проекта, а также от спонсоров и жертвователей (возможно, в «фонд» могут перечисляться и средства бюджетной субсидии, предоставленной для реализации проекта);
- получать средства в течение достаточно длительного периода времени, а возможно, и бессрочно в случае, если сообщество возьмет на себя содержание объектов, созданных в результате проекта;
- участники проекта должны иметь возможность вносить средства как одноразово, так и в виде регулярных взносов и в любом размере;



**Рисунок 3. Схема финансирования проекта местного сообщества**

МО – муниципальное образование; УК – управляющая организация; ТСЖ – товарищество собственников жилья

- средства должны поступать на отдельный банковский счет, чтобы они были отделены от средств любого физического или юридического лица, в том числе, открывшего банковский счет для сбора средств;
- банковский счет открывает лицо, уполномоченное решением сообщества (инициаторов/участников проекта);
- средства на реализацию проекта должны иметь статус «общих средств сообщества»;
- на средства на счете не может быть обращено взыскание по обязательствам лица, открывшего счет;
- средства «фонда сообщества» должны быть освобождены от налогообложения;

- средства носят целевой характер, который указывается в договоре банковского счета на основании решения сообщества (участников проекта), оформленного документально;
- банку должны быть предоставлены полномочия контролировать целевое расходование средств (не осуществлять операции со средствами на счете, не соответствующие целевому назначению);
- сведения о поступлении и расходовании средств со счета «фонда сообщества» должны предоставляться банком уполномоченным представителям сообщества с целью осуществления со стороны сообщества общественного контроля за расходованием средств;
- решение о расходовании средств «фонда сообщества» должны приниматься уполномоченным коллегиальным органом сообщества (исполнительным комитетом проекта);
- к распоряжению владельца счета банку о перечислении средств со счета «фонда сообщества» должно прилагаться решение (одобрение) уполномоченных лиц сообщества (коллегиального общественного органа) – кому, на какие цели, в каком размере должны быть перечислены средства.

Соответствие различного вида банковских счетов сформулированным выше особенностям формирования и расходования средств «фонда сообщества» анализируется в следующем разделе.

### **3. Оценка возможности использования отдельных видов специальных банковских счетов для формирования и расходования «фонда сообщества»**

#### **3.1. Специальный счет для формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме**

Специальный счет для формирования фонда капитального ремонта – открывается в банке в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ) и особенностями, установленными Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ)<sup>11</sup>.

Регулятор деятельности банков предусмотрел открытие и учет специального счета для фонда капитального ремонта: такой счет открывается банком на балансовых счетах:

№ 40604 – если владельцем счета является региональный оператор;

№ 40705 – если владельцем счета является товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, управляющая организация<sup>12</sup>.

Характерные особенности, связанные с законодательным регулированием специального счета для формирования фонда капитального ремонта (см. таблицу 1) не позволяют использовать данный вид банковского счета для формирования «фонда сообщества» для реализации инициативного проекта, в том числе потому, что:

во-первых, состав сообщества в данном случае законодательно ограничен только собственниками помещений в одном многоквартирном доме;

во-вторых, цель использования средств ограничена законом – только для проведения работ (оказания услуг) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме<sup>13</sup>; средства, аккумулированные на специальном счете, нельзя расходовать даже на проекты благоустройства

---

<sup>11</sup> См. пункт 3 статьи 175 ЖК РФ.

<sup>12</sup> Положение Банка России от 27.02.2017 № 579-П «О Плана счетов бухгалтерского учета для кредитных организаций и порядке его применения».

<sup>13</sup> См. пункт 1 статьи 166 ЖК РФ.

земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В то же время необходимо отметить, что законодательное регулирование специального счета фонда капитального ремонта имеет очень много общего с описанными в разделе 2 особенностями счета для формирования «фонда сообщества», а именно:

- денежные средства, находящиеся на специальном счете, не являются средствами лица, открывшего счет (владельца специального счета), это общие денежные средства сообщества собственников помещений в многоквартирном доме;
- на денежные средства на специальном счете не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца специального счета;
- решение о расходовании средств принимает общее собрание сообщества собственников в многоквартирном доме;
- собственники помещений вправе получить в банке информацию о поступлении и расходовании средств со специального счета;
- банк обеспечивает контроль целевого расходования средств фондов капитального на специальном счете.

Необходимо также отметить, что средства фонда капитального ремонта на специальном счете в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации (далее также – НК РФ) не учитываются при определении налоговой базы ТСЖ, управляющей организации, регионального оператора, являющегося владельцем специального счета, поскольку являются средствами целевого финансирования.

Согласно Налоговому кодексу Российской Федерации<sup>14</sup> при определении налоговой базы в целях исчисления налога на прибыль не учитываются доходы в виде имущества, полученного налогоплательщиком в рамках целевого финансирования. При этом налогоплательщики,

---

<sup>14</sup> Подпункт 14 пункта 1 статьи 251 НК РФ.

получившие средства целевого финансирования, обязаны вести отдельный учет доходов (расходов), полученных (произведенных) в рамках целевого финансирования. К средствам целевого финансирования относится имущество, полученное налогоплательщиком и использованное им по назначению, определенному организацией (физическим лицом) - источником целевого финансирования или федеральными законами.

Целевой характер средств фонда капитального ремонта на специальном счете определен Жилищным кодексом. Налоговый кодекс прямо указывает, что при определении налоговой базы не учитываются доходы, полученные «в виде средств собственников помещений в многоквартирных домах, поступающих на счета осуществляющих управление многоквартирными домами товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативов и иных специализированных потребительских кооперативов, управляющих организаций, а также на счета специализированных некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, и созданы в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, на финансирование проведения ремонта, капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов»<sup>15</sup>.

Указанная выше норма в приведенной выше редакции была внесена в Налоговый кодекс Федеральным законом от 25 декабря 2012 года № 271-ФЗ одновременно с введением в Жилищный кодекс раздела IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», обеспечив освобождение от налога на прибыль вводимые Жилищным кодексом обязательные накопления на проведение капитального ремонта многоквартирных домов. Но впервые подпункт 14 пункта 1 статьи 251 части второй Налогового кодекса был дополнен освобождением от налога «средств собственников помещений в многоквартирных домах,

---

<sup>15</sup> Абзац 22 подпункта 14 пункта 1 статьи 251 НК РФ.

поступающих на счета осуществляющих управление многоквартирными домами товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативов и иных специализированных потребительских кооперативов, управляющих организаций на финансирование проведения ремонта, капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов» Федеральным законом от 16 ноября 2011 года №320-ФЗ, чтобы решить уже проявившуюся на практике проблему с налогообложением средств от взносов (платежей) собственников помещений, вносимых на счета управляющих многоквартирными домами организаций для обеспечения софинансирования капитального ремонта, осуществляемого за счет Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства и средств региональных и местных бюджетов в рамках Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ.

Проблемы с налогообложением средств на капитальный ремонт лишний раз подтверждают, что для нового вида сбора целевых финансовых средств, которым будут сопровождаться проекты местных сообществ, необходимо специальное указание в Налоговом кодексе, освобождающее такие средства от налогообложения. Одного определения целевого характера таких средств участниками проекта или формального их получателя будет недостаточно.

Подводя итог, можно отметить, что хотя специальный счет для формирования фонда капитального ремонта не может быть использован для консолидации средств участников проекта сообщества, тем не менее, регулирование специального счета во многом соответствует особенностям финансирования проекта сообщества и может быть использовано при разработке законодательного регулирования специального банковского счета для формирования «фонда сообщества».

**Таблица 1. Основные характеристики специального счета для формирования фонда капитального ремонта**

| <b>Ключевые вопросы</b>        | <b>Содержание</b>  | <b>Законодательное регулирование</b>                | <b>Комментарии / Примечания</b>   |
|--------------------------------|--|---|---|
| Наименование банковского счета | Специальный счет, предназначенный для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытый в кредитной организации (далее – специальный счет).   | ч. 1 ст.36 <sup>1</sup> ЖК РФ<br>ч. 1 ст. 175 ЖК РФ | Специальный вид банковского счета, на котором формируется фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, предусматривающий особые условия открытия и совершения операций со средствами на таком банковском счете. |
| Владелец счета                 | Владельцем специального счета может быть:<br>- ТСЖ, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном или нескольких многоквартирных домах;<br>- осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;<br>- управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления;<br>- региональный оператор в случае если собственники помещений | ч. 2 и 3 ст. 175 ЖК РФ                              | Владелец специального счета выбирается собственниками помещений на общем собрании.  |

| Ключевые вопросы   | Содержание   | Законодательное регулирование   | Комментарии / Примечания  |
|--|--|---|---|
|  | выбрали его в качестве владельца специального счета.   |   |   |
| Состав сообщества  | Собственники помещений в одном многоквартирном доме  | п. 1 ч. 3 ст. 170 ЖК РФ   | Состав сообщества законодательно ограничен.   |
| Кто вносит средства на специальный счет                          | Собственники помещений в многоквартирном доме  | п. 1 ч. 3 ст. 170 ЖК РФ<br>ч. 3 ст. 166 ЖК РФ<br>ч. 4 ст. 169 ЖК РФ<br>ч. 1 ст. 170 ЖК РФ<br>ч. 1 ст. 177 ЖК РФ | Объем средств, которые вносят собственники, закреплен законодательно через минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный субъектом Российской Федерации. Но на специальный счет могут быть внесены и другие средства – дополнительные взносы, средства ТСЖ, доходы от передачи в пользование объектов общего имущества, доходы от размещения средств на специальном депозите, средства кредита (займа), привлеченного собственниками помещений, средства финансовой поддержки. |
| Требования к банкам, в которых можно открывать специальные счета | Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, соответствующих требованиям, установленным Правительством Российской Федерации.<br>Центральный банк Российской | ч. 2 ст. 176 ЖК РФ  | По состоянию на 01.10.2019 критериям Банка России соответствуют лишь 8 банков.  |

| Ключевые вопросы   | Содержание  | Законодательное регулирование   | Комментарии / Примечания   |
|--|---|---------------------------------|--|
|  | Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным настоящей частью, на своем официальном сайте в сети «Интернет».       |                                 |  |
| Кому принадлежат средства на специальном счете                 | Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат права на средства на специальном счете   | ст. 36 <sup>1</sup> ЖК РФ       | Средства на специальном счете - общие средства собственников помещений в МКД без права выделения доли конкретного участника права общей долевой собственности на общее имущество в МКД |
| Кто распоряжается средствами на специальном счете              | Собственники помещений в многоквартирном доме.  | п. 3 <sup>1</sup> ст. 175 ЖК РФ | Средства расходуются в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в МКД   |
| На какие цели могут направляться средства на специальном счете | На проведение капитального ремонта того МКД, собственники помещений в котором сформировали фонд капитального ремонта на этом счете и не могут расходоваться на капитальный ремонт других МКД. | ст. 174 и п. 1 ст. 175 ЖК РФ    | Целевой характер расходования средств  |

### 3.2. Счет эскроу

Гражданский кодекс Российской Федерации предусматривает еще один вид специального банковского счета – счет эскроу<sup>16</sup>, как обеспечительного инструмента, который позволяет гарантировать защиту имущественных интересов участников сделки. Счет эскроу дает возможность обеспечить исполнение обязательств по сделке путем нахождения денежных средств у третьей, независимой стороны - кредитной организации (эскроу-агента), у которой отсутствует свой собственный экономический интерес в сделке.

Согласно договору счета эскроу банк (эскроу-агент) открывает специальный счет для учета и блокирования денежных средств, полученных им от владельца счета (депонента) в целях передачи их другому лицу (бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных в рамках договора счета эскроу<sup>17</sup>.

Счета эскроу в настоящее время используются для обеспечения исполнения сделок купли-продажи недвижимости и в сфере долевого участия в строительстве. В соответствии с банковским регулированием банки открывают счета эскроу на балансовых счетах<sup>18</sup>:

№ 40824 – счета эскроу физических лиц, физических лиц - нерезидентов (депонентов) по договорам участия в долевом строительстве;

№ 40826 – счета эскроу физических лиц, физических лиц - нерезидентов (депонентов) по сделкам купли-продажи недвижимого имущества.

Особенности законодательного регулирования счета эскроу (см. таблицу 2) не позволяют использовать данный вид банковского счета для формирования «фонда сообщества» для реализации инициативных проектов, в том числе потому, что:

- этот вид счета не предполагает внесение средств разными лицами;

---

<sup>16</sup> Ст. 860<sup>7</sup> – 860<sup>10</sup> ГК РФ

<sup>17</sup> п. 1 ст. 860<sup>7</sup> ГК РФ.

<sup>18</sup> Положение Банка России от 27.02.2017 № 579-П «О Плане счетов бухгалтерского учета для кредитных организаций и порядке его применения».

- средства на счете могут быть использованы лишь однократно для передачи только одному лицу (бенефициару), указанному в договоре счета эскроу;
- целевое назначение данного вида счета носит достаточно узкий характер – это инструмент обеспечения обязательств сторон, участвующих в сделке.

Тем не менее, счет эскроу является ярким примером тому, что для отдельных случаев (сделок, обязательств), часто встречающихся в практике (или массовое появление которых прогнозируется) и связанных с особыми рисками для участников, принимаются федеральные законы, регулирующие особенности открытия, совершения операций со средствами на специальных видах банковских счетов.

Особенно необходимо отметить, что также как и для специального счета фонда капитального ремонта многоквартирного дома реализация федерального законодательства (в случае счета эскроу – Гражданского кодекса, специального счета для фонда капитального ремонта – Жилищного кодекса) была обеспечена внесением дополнений в регулирование деятельности банков, в частности, в план счетов бухгалтерского учета для кредитных организаций, в которых открываются такие специальные банковские счета.

**Таблица 2. Основные характеристики счета эскроу**

| <b>Ключевые вопросы</b> | <b>Содержание</b>  | <b>Регулирование</b>                          | <b>Комментарии /<br/>Примечания</b>  |
|-------------------------|--|---|--|
| Вид банковского счета   | Счет эскроу  | ст. 860 <sup>1</sup> – 860 <sup>6</sup> ГК РФ | Счет эскроу дает возможность обеспечить исполнение обязательств по сделке путем нахождения денежных средств у третьей, независимой стороны - кредитной организации (эскроу-агента), у которой отсутствует свой собственный экономический интерес в сделке. |
| Кто владелец счета      | Владелец счета эскроу – депонент. По договору счета эскроу банк (эскроу-агент) открывает специальный счет эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных им от владельца счета (депонента) в целях их передачи другому лицу (бенефициару) при возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу. | п. 1 ст. 860 <sup>7</sup> ГК РФ               |  |

| Ключевые вопросы  | Содержание  | Регулирование   | Комментарии /<br>Примечания   |
|---|---|---|---|
| Кто вносит средства на счет   | Депонент  | п. 1 ст. 860 <sup>7</sup> ГК РФ   | На счете учитываются средства только отдельного депонента.  |
| Требования к банкам, в которых можно открывать счета эскроу (для расчетов по договорам участия в долевом строительстве) | <p>Универсальная лицензия.</p> <p>Участие банка в системе обязательного страхования вкладов в банках Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «О страховании вкладов в банках Российской Федерации».</p> <p>Неприменение банком ограничений по осуществлению банковских операций в отношении отдельных отраслей, организаций (предприятий) в связи с применением к Российской Федерации мер санкционного воздействия, а также отсутствие рисков (угроз) применения ими таких ограничений.</p> <p>Соответствие банка одному из следующих требований:</p> <p>а) банк является организацией единого института развития в жилищной сфере<sup>19</sup>;</p> <p>б) наличие у банка кредитного рейтинга</p> | <p>Постановление Правительства Российской Федерации от 18 июня 2018 года № 697 «Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»»</p> | <p>Ограничения установлены только при использовании счетов эскроу для расчетов по договорам долевого участия в строительстве.</p> |

<sup>19</sup> Определенного Федеральным законом «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

| Ключевые вопросы | Содержание   | Регулирование | Комментарии /<br>Примечания |
|------------------|--|---------------|-----------------------------|
|                  | <p>не ниже уровня «BBB-(RU)»<sup>20</sup> и (или) не ниже уровня "ruBBB-"<sup>21</sup>;</p> <p>в) в отношении банка Советом директоров Центрального банка Российской Федерации<sup>22</sup> утвержден план участия Центрального банка Российской Федерации в осуществлении мер по предупреждению банкротства и принято решение о гарантировании Центральным банком Российской Федерации непрерывности деятельности такого банка;</p> <p>г) в отношении банка или в отношении лиц, под контролем либо значительным влиянием которых находится банк, действуют меры ограничительного характера, введенные иностранным государством, государственным объединением и (или) союзом и (или) государственным (межгосударственным) учреждением иностранного государства или государственного объединения и</p> |               |                             |

<sup>20</sup> По национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации кредитного рейтингового агентства «Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство».

<sup>21</sup> По национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации кредитного рейтингового агентства Акционерное общество «Рейтинговое Агентство «Эксперт РА».

<sup>22</sup> В соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)».

| Ключевые вопросы  | Содержание  | Регулирование                   | Комментарии /<br>Примечания  |
|---|---|---------------------------------|--|
|   | (или) союза.  |                                 |  |
| Кому принадлежат права на денежные средства на счете эскроу             | Средства на счете эскроу принадлежат депоненту – до даты возникновения оснований для передачи денежных средств бенефициару, а после указанной даты при условии возникновения оснований для передачи средств, указанных в договоре – бенефициару.  | п. 1 ст. 860 <sup>7</sup> ГК РФ |  |
| Кто распоряжается средствами на счете эскроу                            | Если иное не предусмотрено договором, ни депонент, ни бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу, за исключением случаев, указанных в статье 860 <sup>8</sup> ГК РФ <i>&lt;При возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу, банк в установленный таким договором срок, а при его отсутствии - в течение десяти дней обязан выдать бенефициару депонированную сумму или перечислить ее на указанный им счет&gt;</i> . | п. 1 ст. 860 <sup>8</sup> ГК РФ | Согласно пункту 3 статья 926.4. ГК РФ, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из существа обязательства, эскроу-агент не вправе использовать переданное ему на депонирование имущество и распоряжаться им. |
| Ограничения по количеству средств, которые можно вносить на счет эскроу | Зачисление на счет эскроу иных денежных средств депонента, за исключением депонируемой суммы, указанной в договоре эскроу, не   | п. 2 ст. 860 <sup>8</sup> ГК РФ | Объем средств, зачисляемый на счет эскроу, не может превышать суммы,   |

| Ключевые вопросы  | Содержание  | Регулирование  | Комментарии /<br>Примечания  |
|---|---|--|--|
|   | допускается.  |  | изначально оговоренной в договоре счета эскроу.  |
| Ограничения по сроку действия счета эскроу                | <p>Если иное не предусмотрено договором эскроу, закрытие счета эскроу осуществляется банком по истечении срока действия или прекращения по иным основаниям договора эскроу.</p> <p>Период условного депонирования денежных средств на счете эскроу не может превышать срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, указанного в декларации застройщика более, чем на шесть месяцев.</p> | п. 1 ст. 860 <sup>10</sup> ГК РФ, п. 4 статьи 15.5 Закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ | Договором эскроу не может быть бессрочным. Договором устанавливается срок его действия.  |
| На какие цели могут направляться средства на счете эскроу | Только на цели, указанные в договоре счета эскроу.  | п. 1 ст. 860 <sup>8</sup> ГК РФ  | Среди таких целей сегодня рассматривается только обеспечение обязательств по сделкам купли-продажи недвижимого имущества и по договору долевого участия в строительстве. |

| Ключевые вопросы                                | Содержание   | Регулирование  | Комментарии /<br>Примечания |
|---|--|--|-----------------------------|
| Обеспечение сохранности средств на счете эскроу | <p>Денежные средства физических лиц, размещенные на счете эскроу для расчетов по сделке купли-продажи недвижимого имущества и договору долевого участия в строительстве, подлежат обязательному страхованию в рамках системы страхования вкладов. При наступлении страхового случая в отношении банка, открывшего счет эскроу, депонент может получить страховое возмещение (не более 10 млн рублей). В случае если страховая сумма выше, то «дольщик» может подать заявление о включении его денежного требования в реестр требований кредиторов на общих основаниях.</p> | <p>ст. 12.1 и 12.2<br/>Федерального закона от 23.12.2003 N 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации»</p> |                             |
| Обращение взыскания на средства на счете эскроу | <p>Приостановление операций по счету эскроу, арест или списание денежных средств, находящихся на счете эскроу, по обязательствам депонента перед третьими лицами и по обязательствам бенефициара не допускается. При возбуждении в отношении застройщика дела о банкротстве требование «дольщика» о передаче жилого помещения включается в реестр</p>  | <p>п. 4 ст. 860<sup>8</sup> ГК РФ</p>  |                             |

| Ключевые вопросы | Содержание   | Регулирование  | Комментарии /<br>Примечания |
|------------------|--|--|-----------------------------|
|                  | <p>требований о передаче жилых помещений. После передачи застройщиком жилых помещений или отчуждения в пользу «дольщика» объекта незавершенного строительства и удовлетворения обязательств перед «дольщиками» денежные средства со счетов эскроу переводятся на специальный счет должника, с которого осуществляются расчеты с остальными конкурсными кредиторами застройщика. В случае банкротства непосредственно самого «дольщика» депонированная сумма, необходимая для исполнения договора долевого участия в строительстве, не включается в его имущественную массу и не может быть использована для проведения расчетов с остальными кредиторами. Она учитывается финансовым управляющим отдельно, и он не вправе ею распоряжаться. В состав конкурсной массы должника включаются только его права требования по договору долевого участия в строительстве, которые могут быть проданы с торгов, а вырученная от</p> | <p>ст. 201.12-2<br/>Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»</p> |                             |

| Ключевые вопросы | Содержание  | Регулирование | Комментарии /<br>Примечания |
|------------------|---|---------------|-----------------------------|
|                  | <p>продажи денежная сумма зачислена в состав конкурсной массы с целью последующего распределения между конкурсными кредиторами.</p> <p>Несмотря на процедуру банкротства «дольщика», банк при наступлении оснований, предусмотренных договором банковского счета эскроу, производит выплату денег в пользу бенефициара. В случае, если объектом условного депонирования выступают не денежные средства, а иное имущество (используемое вне связи с договором долевого участия в строительстве), то в случае, если указанные в договоре эскроу основания для передачи депонированного имущества бенефициару в течение шести месяцев с даты признания гражданина банкротом не наступают, такое имущество подлежит включению в конкурсную массу на общих основаниях.</p> |               |                             |

### 3.3. Номинальный счет

Еще один специальный вид банковского счета – номинальный счет, появился с дополнением главы 45 Гражданского кодекса параграфом 2, содержащим шесть новых статей (860<sup>1</sup> – 860<sup>6</sup>)<sup>23</sup>, регулирующих особенности номинального счета. Номинальный счет относится к специальным банковским счетам<sup>24</sup>. Основные характеристики номинального счета, определенные Гражданским кодексом, приведены в таблице 3.

Номинальный счет открывается владельцем счета для совершения операций с денежными средствами, права на которые принадлежат третьему лицу (третьим лицам) – бенефициару (бенефициарам)<sup>25</sup>. При этом все права на денежные средства, поступающие на номинальный банковский счет, принадлежат бенефициару (бенефициарам), независимо от того, кто вносит денежные средства на такой счет. Режим номинального счета позволяет владельцу счета управлять денежными средствами на нем только в интересах бенефициара, обладающего правами на денежные средства, т.е. происходит целевое (под условием) депонирование денежных средств<sup>26</sup>.

Эксперты считают, что правовая конструкция договора номинального счета позволяет использовать его не только с целью условного депонирования (эскроу) денежных средств, но и в иных целях. Владельцами номинального банковского счета могут быть опекун, попечитель, поверенный, комиссионер, агент, эскроу-агент, организатор торгов, исполнитель завещания, арбитражный управляющий, доверительный управляющий и другие лица<sup>27,28</sup>.

---

<sup>23</sup> Введено Федеральным законом от 26 июля 2017 г. № 212-ФЗ.

<sup>24</sup> См. п. 2.8 Инструкции Банка России от 30.05.2014 № 153-И (ред. от 24.12.2018) «Об открытии и закрытии банковских счетов, счетов по вкладам (депозитам), депозитных счетов».

<sup>25</sup> П. 1 ст. 860<sup>1</sup> ГК РФ.

<sup>26</sup> Белов В.А. Что изменилось в Гражданском кодексе?: Практическое пособие. М.: Юрайт, 2014. 183 с.; Токмаков М.А. Соотношение номинального счета и счета эскроу и некоторые особенности их правового регулирования // Банковское право. 2017. № 3. С. 25 - 29

<sup>27</sup> Там же.

<sup>28</sup> Василевская Л.Ю. Договоры номинального счета и счета эскроу: общее и особенное в правовой регламентации // Гражданское право, 2017, № 3.

**Таблица 3. Основные характеристики номинального банковского счета**

| <b>Ключевые вопросы</b>  | <b>Содержание</b>   | <b>Регулирование</b>                          | <b>Комментарии /<br/>Примечания</b>  |
|--|---|---|--|
| Вид банковского счета  | Номинальный счет  | ст. 860 <sup>1</sup> – 860 <sup>6</sup> ГК РФ | Введен в Гражданский кодекс Федеральным законом от 26.07.2017 № 212-ФЗ.  |
| Назначение банковского счета                                     | Для совершения операций с денежными средствами, права на которые принадлежат не владельцу счета, а другому лицу – бенефициару | п. 1 ст. 860 <sup>1</sup> ГК РФ               |  |
| Кто владелец номинального банковского счета                      | Лицо, заключившее с банком договор номинального счета.  | п. 1 ст. 860 <sup>1</sup> ГК РФ               | Закон не содержит ограничений в отношении владельца номинального счета. Соответственно, номинальный счет может быть открыт как физическому, так и юридическому лицу. |
| Кому принадлежат права на денежные средства на номинальном счете | Права на денежные средства на номинальном счете принадлежат бенефициару (бенефициарам).                                       | п. 1 ст. 860 <sup>1</sup> ГК РФ               | Права на денежные средства могут принадлежать нескольким лицам – бенефициарам, за исключением случаев,   |

| Ключевые вопросы   | Содержание  | Регулирование                         | Комментарии /<br>Примечания   |
|--|---|---------------------------------------|---|
| <p>Определение бенефициара в договоре номинального счета</p> | <p>В договоре номинального счета должен быть указан бенефициар либо порядок получения информации от владельца счета о бенефициаре или бенефициарах, а также основание их участия в отношениях по договору номинального счета (существенное условие договора)</p>                    | <p>п. 2 ст. 860<sup>1</sup> ГК РФ</p> | <p>установленных законом.<br/>Существенное условие договора номинального счета.</p> |
| <p>Учет средств, принадлежащих нескольким бенефициарам</p>   | <p>Если на номинальном счете учитываются денежные средства нескольких бенефициаров, банк ведет учет денежных средств каждого бенефициара, за исключением случаев, когда в соответствии с законом или договором номинального счета обязанность по учету денежных средств каждого</p> | <p>п. 4 ст. 860<sup>2</sup> ГК РФ</p> |   |

| Ключевые вопросы   | Содержание  | Регулирование              | Комментарии /<br>Примечания  |
|--|---|----------------------------|--|
|  | бенефициара возложена на владельца счета.   |                            |  |
| Кто вносит средства на номинальный счет  |   | п. 1 ст. 860.1 ГК РФ       | Закон не ограничивает перечень лиц, которые могут вносить средства на номинальный счет. Средства на счет может вносить и владелец номинального счета |
| Кто распоряжается средствами на номинальном счете, возможные, операции по номинальному счету | Средствами на счете распоряжается владелец специального счета.<br>Законом или договором номинального счета может быть ограничен круг операций, которые могут совершаться по указанию владельца счета, в том числе путем определения:<br>1) лиц, которым могут перечисляться или выдаваться денежные средства;<br>2) лиц, с согласия которых совершаются операции по | ст. 860 <sup>3</sup> ГК РФ | Допускается определение договором номинального счета вопросов распоряжения (использования) средств на номинальном счете.                             |

| Ключевые вопросы   | Содержание   | Регулирование  | Комментарии /<br>Примечания   |
|--|--|--|---|
|  | <p>счету;</p> <p>3) документов, являющихся основанием совершения операций;</p> <p>4) иных обстоятельств.</p>   |  |   |
| <p>На какие цели могут направляться средства, размещенные номинальном счете?</p> | <p>На цели, указанные в договоре</p>   | <p>ст. 860<sup>3</sup> ГК РФ</p>                                       | <p>Законодательством не установлены ограничения в отношении целей использования средств</p>   |
| <p>Возможность контролировать использование средств на номинальном счете</p>     | <p>Законом или договором номинального счета с участием бенефициара на банк может быть возложена обязанность контролировать использование владельцем счета денежных средств в интересах бенефициара в пределах и в порядке, которые предусмотрены законом или договором. Бенефициар по договору номинального счета вправе требовать от банка предоставления сведений, составляющих банковскую</p> | <p>П. 3 ст. 860<sup>1</sup> ГК РФ</p> <p>ст. 860<sup>4</sup> ГК РФ</p> | <p>Исходя из данных норм в случае использования договора номинального счета для формирования «фонда сообщества» целесообразно заключать договор номинального счета с участием бенефициара (уполномоченного представителя сообщества).</p> |

| Ключевые вопросы                           | Содержание  | Регулирование                         | Комментарии /<br>Примечания   |
|--|---|---------------------------------------|---|
|  | <p>тайну, если такое право предоставлено бенефициару договором.</p> <p>Бенефициар по договору номинального счета с участием бенефициара вправе требовать от банка предоставления сведений, составляющих банковскую тайну.</p> |                                       |   |
| <p>Защита средств на номинальном счете</p> | <p>Приостановление операций по номинальному счету, арест или списание денежных средств, находящихся на номинальном счете, по обязательствам владельца счета не допускается.</p>   | <p>П. 1 ст. 860<sup>5</sup> ГК РФ</p> | <p>Исключение – обязательства, предусмотренные статьями 850 и 851 ГК РФ (<i>возврат средств кредитования счета, если такое кредитование предусмотрено договором банковского счета; плата за услуги банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на счете, если иное не предусмотрено договором банковского счета</i>).</p> |

| Ключевые вопросы  | Содержание  | Регулирование                        | Комментарии /<br>Примечания |
|---|---|--------------------------------------|-----------------------------|
|   | <p>Арест или списание денежных средств с номинального счета по обязательствам бенефициара допускается по решению суда.</p> <p>Списание денежных средств с номинального счета допускается также в случаях, предусмотренных законом или договором номинального счета.</p>   | п. 2 ст. 860 <sup>5</sup> ГК РФ      |                             |
| Защита прав бенефициаров при расторжении номинального счета | <p>Договор номинального счета с участием бенефициара может быть изменен или расторгнут только с согласия бенефициара, если законом или договором номинального счета не предусмотрено иное.</p> <p>В случае поступления в банк заявления владельца счета о расторжении договора номинального счета банк обязан незамедлительно</p> | пп. 1 и 2 ст. 860 <sup>6</sup> ГК РФ |                             |

| Ключевые вопросы   | Содержание   | Регулирование   | Комментарии /<br>Примечания |
|--|--|---|-----------------------------|
|  | <p>проинформировать об этом бенефициара.</p> <p>При расторжении договора номинального счета остаток денежных средств перечисляется на другой номинальный счет владельца или выдается бенефициару либо, если иное не предусмотрено законом или договором номинального счета либо не вытекает из существа отношений, по указанию бенефициара перечисляется на другой счет.</p> | п. 4 ст. 860 <sup>б</sup> ГК РФ   |                             |
| Требования к банкам, в которых можно открывать номинальные счета | Любой банк на территории Российской Федерации  | п. 2.8 Инструкции Банка России об открытии и закрытии банковских счетов, счетов по вкладам (депозитам), депозитных счетов от 19 июня 2004 года №153-И |                             |
| Страхование средств на номинальном счете                         | Средства, размещенные на номинальных счетах, не  | ч. 6 ст. 5 Федерального закона «О страховании   |                             |

| <b>Ключевые вопросы</b> | <b>Содержание</b>   | <b>Регулирование</b>  | <b>Комментарии /<br/>Примечания</b> |
|-------------------------|---|---|-------------------------------------|
|                         | <p>подлежат страхованию за исключением отдельных номинальных счетов которые открываются опекунам или попечителям и бенефициарами по которым являются подопечные в</p> | <p>вкладов в банках Российской Федерации» от 23 декабря 2003 года №177-ФЗ (в редакции 27 декабря 2019 года)</p> |                                     |

Применительно к формированию на номинальном счете «фонда сообщества» модель отношений между участниками местного сообщества, владельцем номинального счета и банком могла бы выглядеть следующим образом.

- Номинальный счет открывается владельцу счета – юридическому или физическому лицу, уполномоченному участниками местного сообщества, совместно реализующими проект благоустройства, на открытие счета для формирования «фонда сообщества». Такое полномочие может содержаться в решении собрания участников проекта, заключивших соглашение о совместной деятельности по его реализации (далее – участники соглашения).
- В договоре номинального счета (в соответствии с предписаниями пункта 2 статьи 860<sup>1</sup> ГК РФ) указывается, что бенефициарами по номинальному счету являются участники соглашения о совместной деятельности по реализации проекта благоустройства, указанные в таком соглашении [*участие в соглашении является основанием участия бенефициаров в отношениях по договору номинального счета*]; информация о бенефициарах предоставляется владельцем номинального счета банку по запросу, а также в случае изменения состава бенефициаров (участников соглашения).

*Примечание.* Порядок фиксирования сведений о бенефициаре (бенефициарах) и об основании его (их) участия в отношениях по договору номинального счета может быть установлен банковскими правилами (внутренним документом) кредитной организации<sup>29</sup>.

- В заключении договора номинального счета участвует представитель бенефициаров, уполномоченный решением собрания участников соглашения. Представитель бенефициаров подписывает договор номинального счета (в соответствии с пунктом 2 статьи 860<sup>2</sup> ГК РФ).

---

<sup>29</sup> См. п. 11.1 Инструкции Банка России от 30.05.2014 № 153-И (ред. от 24.12.2018) «Об открытии и закрытии банковских счетов, счетов по вкладам (депозитам), депозитных счетов».

*Примечание.* В договоре необходимо предусмотреть, что представитель бенефициаров может быть заменен решением общего собрания участников соглашения (или коллегиального органа, избранного общим собранием участников соглашения).

- Договором номинального счета определяется, что обязанность по учету денежных средств каждого бенефициара возложена на владельца счета (допускается пунктом 4 статьи 860<sup>2</sup> ГК РФ).

*Примечание.* Поскольку нет ограничений в части того от кого и какие суммы могут поступать на номинальный счет, перечислять средства на открытый для финансирования проекта номинальный счет могут не только участники соглашения, но и другие лица (спонсоры) как однократно, так и на регулярной основе. Соглашением о совместной деятельности по реализации проекта может быть установлен не только размер вклада каждого участника и порядок его внесения, но и то, что доля каждого участника в общих средствах «фонда сообщества» на номинальном счете пропорциональна размеру средств, внесенных на счет таким участником.

- На основании статьи 860<sup>3</sup> ГК РФ в договоре номинального счета указывается, что операции по перечислению с номинального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца счета в адрес лиц, поставляющих товары, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы, необходимые для реализации проекта благоустройства. Основанием для перечисления средств со счета в договоре номинального счета являются:

- 1) решение уполномоченного лица (коллегиального органа) участников соглашения о заключении договора купли-продажи, договора оказания услуг, подрядного договора;

*Примечание:* таким образом, коллегиальный орган управления проектом местного сообщества фактически будет распорядителем общих средств участников соглашения, формирующихся на номинальном счете.

- 2) договор, указанный в пункте 1, заключенный уполномоченным участниками соглашения лицом;
- 3) акт приемки товара, оказанных услуг, выполненных работ по договору (не предоставляется для осуществления операции по выплате аванса в соответствии с условиями договора).

В договоре номинального счета указывается, что на совершение операций по списанию денежных средств с номинального счета должно быть получено согласие представителя бенефициаров, подписавшего договор номинального счета, либо в его отсутствие лица, возглавляющего коллегиальный орган участников соглашения (путем подписания платежного документа, являющегося основанием для проведения операции).

- В соответствии с пунктом 3 статьи 860<sup>1</sup> ГК РФ договором номинального счета с участием представителя бенефициаров на банк возлагается обязанность контролировать использование владельцем счета денежных средств в интересах бенефициаров в пределах и в порядке, которые предусмотрены договором.
- Представитель бенефициаров (в соответствии с пунктом 2 статьи 860<sup>4</sup> ГК РФ) вправе требовать от банка предоставления сведений, составляющих банковскую тайну. Договором номинального счета может быть предусмотрено право других бенефициаров (участников соглашения) требовать от банка предоставления сведений, составляющих банковскую тайну (в соответствии с пунктом 1 статьи 860<sup>4</sup> ГК РФ).
- В соответствии с пунктом 1 статьи 860<sup>5</sup> ГК РФ арест или списание денежных средств «фонда сообщества», находящихся на номинальном счете, по обязательствам владельца счета не допускаются. В тоже время допускается списание денежных средств с номинального счета по решению суда по обязательствам бенефициаров (например, за выполненные, но не оплаченные работы по благоустройству, что

снижает риски подрядчиков, заключающих договоры с представителем сообщества участников проекта) (см. пункт 2 статьи 860<sup>5</sup> ГК РФ)

- В договоре номинального банковского счета можно предусмотреть, что плата за услуги банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на номинальном счете, списывается с номинального счета (пункт 1 статьи 860<sup>5</sup> и пункт 2 статьи 851 ГК РФ), чтобы владелец номинального счета не нес расходов по содержанию счета «фонда сообщества».
- Договором номинального счета может быть предусмотрено, что банк не осуществляет платежи со счета при отсутствии денежных средств (не осуществляет кредитование счета) (см. пункт 1 статьи 850 ГК РФ).
- В соответствии с пунктом 1 статьи 860<sup>6</sup> ГК РФ договор номинального счета с участием представителя бенефициаров может быть изменен или расторгнут только с согласия бенефициара (*в договоре номинального счета можно определить необходимость согласия собрания или другого коллегиального органа участников соглашения*). В случае поступления в банк заявления владельца счета о расторжении договора номинального счета банк обязан незамедлительно проинформировать об этом представителя бенефициаров (пункт 2 статьи 860<sup>6</sup> ГК РФ).
- Договором номинального счета может быть определено, что при расторжении договора номинального счета остаток денежных средств перечисляется на номинальный счет иного лица, уполномоченного бенефициарами (решением собрания участников соглашения), либо на другой счет по решению бенефициаров (собрания участников соглашения) (см. пункт 4 статьи 860<sup>6</sup> ГК РФ).

Таким образом, можно утверждать, что номинальный счет единственный из рассмотренных видов специальных банковских счетов

позволяет формировать общие средства сообщества участников инициативного проекта благоустройства, выходящего за рамки одного «двора» (или иного проекта сообщества), обособленные от средств владельца банковского счета, на котором формируется «фонд» сообщества.

#### **4. Что необходимо для практического использования номинального счета для формирования «фонда сообщества»**

Какие препятствия могут возникнуть в практике использования номинального счета с целью формирования «фонда сообщества» для финансирования инициативного проекта?

Во-первых, в настоящее время использование номинальных банковских счетов ограничено лишь перечислением выплат несовершеннолетним или недееспособным лицам. Банковское регулирование предусматривает, что номинальные банковские счета должны открываться банками на балансовом счете № 40823 «Номинальные счета опекунов или попечителей, бенефициарами по которым являются подопечные»<sup>30</sup>. Хотя право на работу с такими счетами имеют все банки, входящие в систему страхования вкладов<sup>31,32</sup>, в настоящее время только крупные банки (например, Сбербанк, Россельхозбанк) работают с номинальными счетами.

Номинальный счет не стал массовым продуктом на рынке. Более того, Центральный Банк фиксировал сообщения о фактах отказа кредитных организаций опекунам и попечителям в заключении договора номинального банковского счета. Основной причиной отказа было отсутствие у банков в то время необходимых внутренних документов и программного обеспечения<sup>33</sup>. В настоящее время количество банков, предоставляющих возможность

---

<sup>30</sup> Положение Банка России от 27.02.2017 № 579-П (ред. от 28.02.2019) «О Платежных счетах бухгалтерского учета для кредитных организаций и порядке его применения».

<sup>31</sup> п. 2.8 Инструкции Банка России об открытии и закрытии банковских счетов, счетов по вкладам (депозитам), депозитных счетов от 19 июня 2004 года №153-И.

<sup>32</sup> До 2015 года номинальные банковские счета могли открываться только в банках, где государству принадлежало свыше 50% капитала. Источник: [https://www.banki.ru/blog/artm\\_eyskov/6144.php](https://www.banki.ru/blog/artm_eyskov/6144.php).

<sup>33</sup> Письмо Банка России от 01 июня 2015 года №04-31-2/4745 «Об отдельном номинальном счете, открываемом опекуну и попечителю для зачисления денежных средств, выплачиваемых на содержание подопечного».

открытия номинального банковского счета, существенно увеличилось, но в основном данный вид счета используется для зачисления социальных выплат. Практика использования номинальных банковских счетов с другими целями не выявлена.

В связи с выше сказанным банки, вероятность того, что банк откажет в открытии номинального счета для операций со средствами «фонда сообщества, очень высока.

Во-вторых, у банков пока нет опыта разработки банковских правил (внутреннего документа), определяющего порядок фиксирования сведений о бенефициарах номинального счета) и основания их участия в отношениях по договору номинального счета, при том, что число бенефициаров такого договора может быть значительным, а часть из них, в свою очередь, может представлять собой множество лиц (например, собственники помещений в многоквартирном доме как «коллективный бенефициар»), при этом еще состав бенефициаров может меняться (например, путем присоединения к соглашению (договору) о совместной деятельности по реализации проекта новых участников). Отсутствие таких банковских правил может стать препятствием для открытия номинального счета в связи с риском для банка нарушения требования законодательства.

В-третьих, договор номинального счета, отвечающий описанной выше модели взаимоотношений, является достаточно сложным для разработки. Банк может быть не заинтересован в расходовании своих ресурсов на его разработку для еще единичных случаев подобных договоров номинального счета.

Владелец номинального счета может столкнуться с требованиями налоговых органов по уплате налогов в связи с поступлением средств на номинальный счет, открытый на его имя, поскольку в Налоговом кодексе в настоящее время нет норм, связанных с налогообложением средств на номинальных счетах (не учете этих средств при расчете налогооблагаемой базы).

Первый опыт использования номинального счета для формирования «фонда сообщества» может выявить и другие препятствия и проблемы.

В связи с этим для создания и расширения практики использования номинального счета необходимо сделать следующее:

- ✓ провести пилотный проект (проекты) по использованию номинального счета для создания целевого «фонда» местного сообщества и финансирования проекта благоустройства, объединяющего территорию нескольких «дворов» (придомовых земельных участков) и прилегающего к ним общественного пространства (например, проект благоустройства квартала жилой застройки);
- ✓ в рамках пилотного проекта разработать соглашение о совместной деятельности участников местного сообщества по реализации проекта благоустройства и проект договора номинального счета, соответствующего требованиям законодательства и учитывающего особенности отношений участников инициативного проекта местного сообщества;
- ✓ на опыте пилотного проекта (проектов) выявить барьеры и сложности использования номинального счета для формирования целевого «фонда сообщества» и при необходимости подготовить предложения по внесению изменений в регулирование номинального счета, в том числе банковское регулирование (в части определения инструкцией Центрального банка России балансового счета, на котором банк может открывать номинальный счет для формирования «фонда сообщества»);
- ✓ используя опыт пилотного проекта (проектов), разработать рекомендации для сообществ и банков по использованию номинального банковского счета для формирования общих денежных средств («фондов») сообществ для финансирования проектов сообществ;

- ✓ подготовить предложения по внесению дополнений в Налоговый кодекс Российской Федерации, освобождающих средства на номинальном счете от налогообложения;
- ✓ популяризировать лучшие практики пилотных проектов для широкого распространения нового финансового механизма прямого участия местных сообществ в преобразовании городской среды.

## Заключение

В последнее время отчетливо проявилась тенденция появления инициатив местных сообществ по разработке и реализации проектов благоустройства и повышения комфортности городской среды с вовлечением широкого круга участников. Создание финансового механизма прямого участия граждан и представителей бизнеса в реализации проектов, направленных на преобразование городской среды, является актуальной задачей.

Характерные особенности инициативных проектов местных сообществ, реализуемых самими сообществами, обуславливают необходимость аккумулирования средств участников таких проектов и других лиц, заинтересованных в результатах проекта, в целевом «фонде» способом, обеспечивающим обособление этих средств от средств как любого из участников проекта, так и других лиц, и управление общими средствами уполномоченными представителями сообщества.

Проведенный анализ специальных банковских счетов (специального счета для формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, счета эскроу, номинального счета) показал, что номинальный счет единственный из рассмотренных видов специальных банковских счетов может быть использован для формирования общих средств сообщества участников инициативного проекта благоустройства, выходящего за рамки одного «двора» (или иного проекта сообщества), обособленные от средств владельца банковского счета, на котором формируется такой «фонд».

По результатам проведенного исследования разработаны предложения по созданию и расширению практики использования номинального счета для реализации инициативных проектов местных сообществ, включая проведение пилотных проектов и использование их опыта для совершенствования регулирования номинального счета.