

ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»



**ОЦЕНКА РАЗВИТИЯ МОДЕЛИ «СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ»
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ**

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

Москва 2020

Оглавление

Введение.....	3
1. Динамика развития модели «специальный счет».....	5
2. Многоквартирные дома со специальными счетами в регионах.....	6
3. Владельцы специальных счетов.....	10
4. Объем накоплений на специальных счетах.....	11
6. Оценка возможности собственников за счет средств фондов капитального ремонта на специальных счетах проводить дорогостоящие работы по капитальному ремонту (на примере замены лифтов).....	17
Приложение А.....	39
Приложение Б.....	41

Введение

Изменениями, внесенными в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс, ЖК РФ) в части организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах¹, определены два альтернативных способа формирования фондов капитального ремонта за счет обязательных взносов собственников помещений: на специальном банковском счете (отдельном для каждого многоквартирного дома) или на счете регионального оператора («в общем котле»). Соответственно, в первом случае за проведение капитального ремонта отвечают собственники помещений в многоквартирном доме, а во втором – региональный оператор с минимальным участием собственников.

Модель «специальный счет», по нашему мнению, является целевой для капитального ремонта многоквартирных домов, поскольку она соответствует системе прав собственности в многоквартирном доме (за надлежащее содержание своего общего имущества отвечают собственники помещений). Реализация данной модели капитального ремонта способствует:

- формированию «коллективного» ответственного собственника в многоквартирном доме;
- сокращению присутствия государства в системе управления, содержания и капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;
- демонополизации спроса на услуги и работы по капитальному ремонту, развитию конкуренции на рынке капитального ремонта, в том числе развитию малого и среднего бизнеса;
- повышению качества капитального ремонта и энергоэффективности многоквартирных домов.

¹ Раздел IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме» введен в Жилищный кодекс Российской Федерации Федеральным законом «О внесении изменений в Жилищный Кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» от 25 декабря 2012 года № 271-ФЗ.

Стратегией развития жилищно-коммунального-хозяйства Российской Федерации на период до 2020 года² было определено, что целью государственной политики в сфере капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах является 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.

Цель настоящего исследования – оценить уровень развития модели «специальный счет», динамику изменения основных характеристик данной модели проведения капитального ремонта.

При проведении оценки использованы данные, предоставленные Государственной корпорацией – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – Фонд ЖКХ), которая осуществляет регулярный мониторинг региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов на основании приказа Министра России³, а также информация из открытых источников, экспертные мнения, высказанные в ходе круглых столов и дискуссий.

² Утверждена распоряжением Правительства Российской Федерации от 26 января 2016 г. № 80-р.

³ Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации №871/пр от 01 декабря 2016 года «Об утверждении форм мониторинга и отчетности реализации субъектами Российской Федерации региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и признании утратившими силу отдельных приказов Министра России».

1. Динамика развития модели «специальный счет»

По состоянию на 1 июля 2020 года в целом по Российской Федерации количество многоквартирных домов (далее также – МКД), включенных в региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональные программы), составило 724 455 единиц (общая площадь таких МКД – 2 558 358,5 тыс. кв. м). Из них многоквартирных домов, в которых реализуется модель «специальный счет» – 95 730 (13,21% от числа МКД, включенных в региональные программы). Общая площадь многоквартирных домов со специальными счетами – 536 629,96 тыс. кв. м (20,98% от площади МКД в региональных программах).

В целом по Российской Федерации за период с 2015 года и до середины 2020 года (рисунок 1):

- количество МКД со специальными счетами увеличилось на 39 245 единиц (на 69,48% от количества таких МКД в 2015 году, которое составляло – 56 485);
- доля МКД со специальными счетами увеличилась на 5,07 процентных пунктов.

Таким образом, модель «специальный счет» развивается, но достаточно медленно. Ежегодный прирост доли МКД со специальным счетом после 2017 года замедлился и составляет около 1 процентного пункта в год. При сохранении такого темпа увеличения доли МКД со специальным счетом в региональных программах для достижения в среднем по стране 50%-ной доли таких домов понадобится более 35 лет.

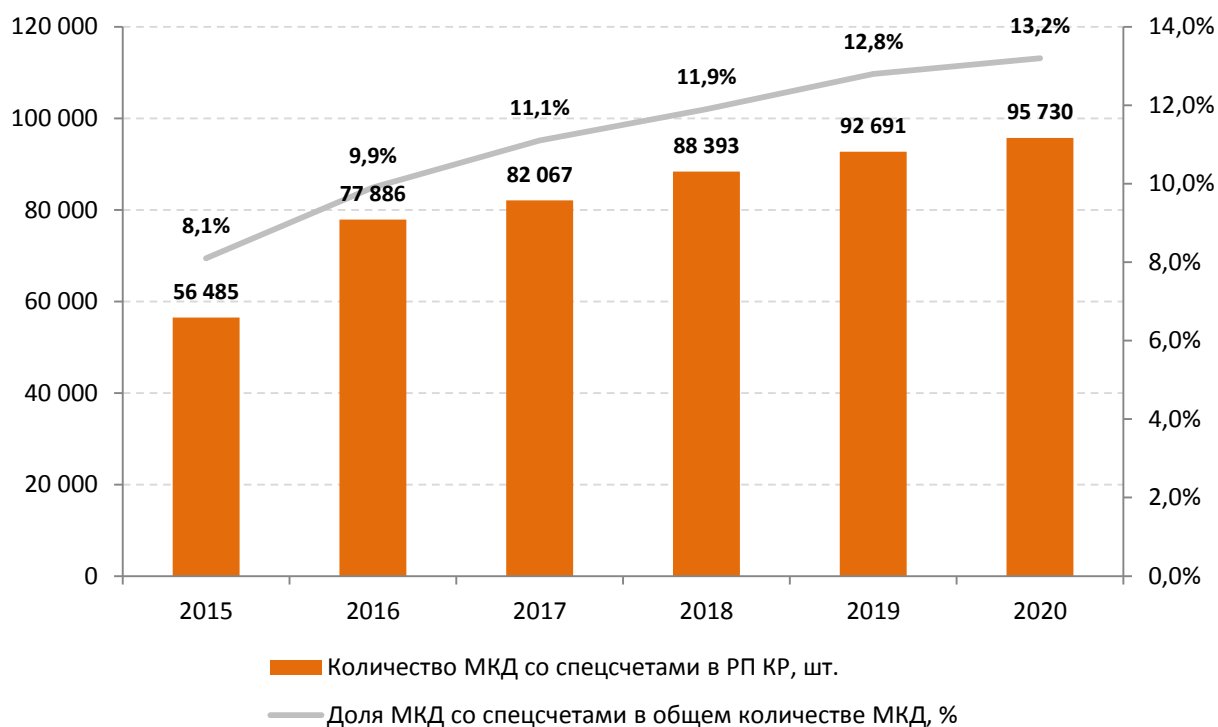


Рисунок 1 – Динамика развития модели специальный счет

Источник: расчеты ИЭГ по данным портала «Реформа ЖКХ»

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

2. Многоквартирные дома со специальными счетами в регионах

Модель «специальный счет» неравномерно развивается в субъектах Российской Федерации (рисунок 2, приложения А и Б):

- в региональных программах 12 регионов доля МКД со специальными счетами превышает 20% от общего числа МКД, включенных в региональную программу (Владимирская, Костромская, Новгородская области, Республика Карелия, Ростовская, Пензенская области, Пермский край, Саратовская область, Удмуртская Республика, Ульяновская Новосибирская области, Забайкальский край);
- в 33 регионах площадь МКД со специальными счетами превышает 20% площади всех МКД в региональной программе (кроме уже выше перечисленных регионов – Ивановская, Орловская, Тамбовская, Тверская, Тульская, Ярославская, Архангельская, Вологодская, Калининградская, Псковская, Астраханская области, Ставропольский край, Кировская область, Чувашская Республика, Курганская,

Свердловская, Челябинская области, Алтайский край, Омская, Томская области, Приморский край;

- в двух субъектах Российской Федерации (Чукотский автономный округ и Республика Чечня) в региональных программах нет ни одного дома со специальным счетом.

Данные по регионам, занимающим первые пять мест по развитию специальных счетов, приведены в таблице 1. Удмуртская Республика и Костромская область имеют наиболее высокие показатели развития специальных счетов.

Можно предположить, что на развитие специальных счетов в регионах в значительной степени влияет информированность собственников помещений в многоквартирных домах о преимуществах данной модели и возможность получения методической помощи, которые во многом обеспечиваются работой местных некоммерческих организаций (школ жилищного просвещения, ассоциаций собственников и ТСЖ), а также политика органов государственной власти и органов местного самоуправления в отношении поддержки данного способа организации капитального ремонта многоквартирных домов.

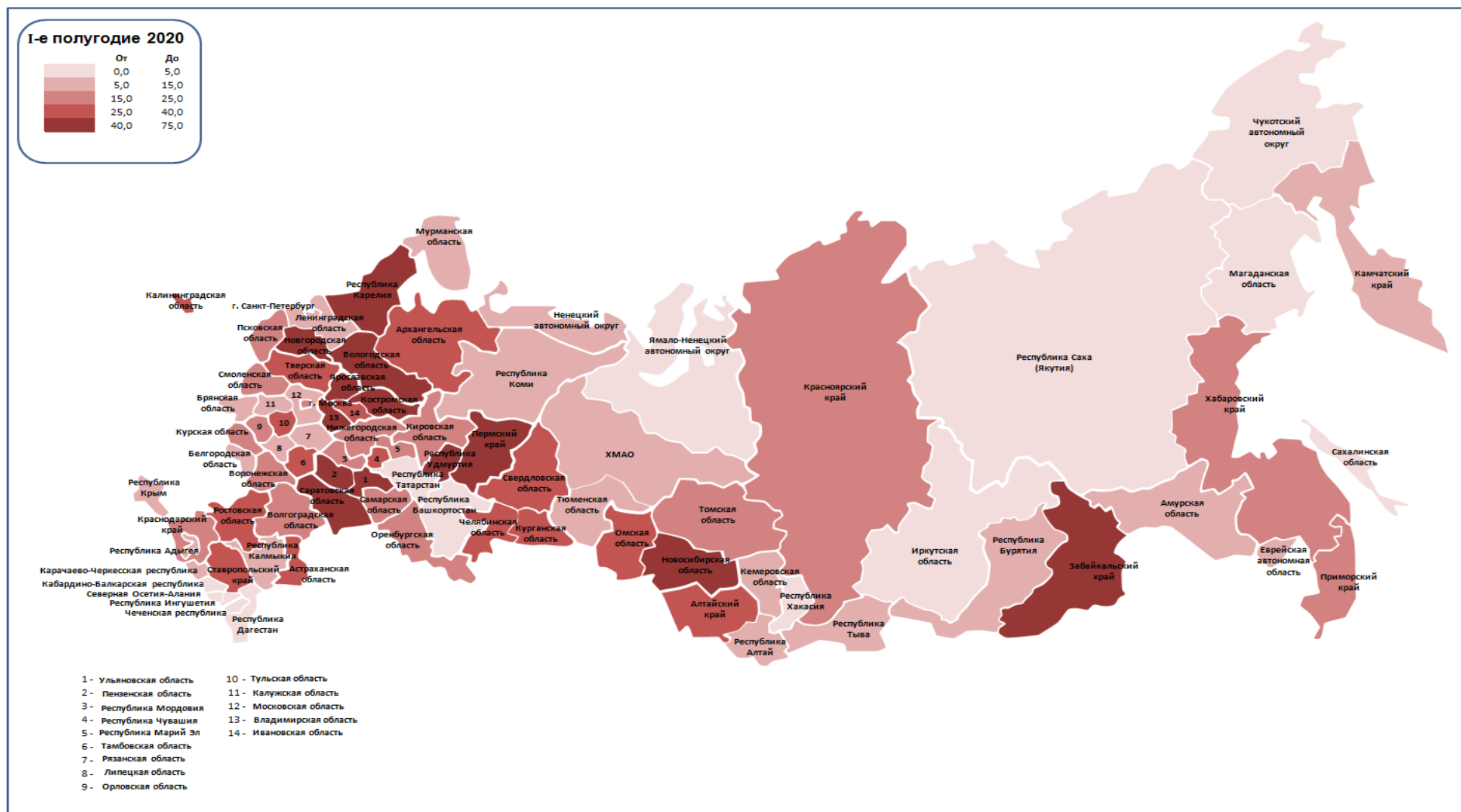


Рисунок 2 – Доля многоквартирных домов со специальными счетами в региональных программах капитального ремонта на конец первого полугодия 2020 года (по общей площади многоквартирных домов)

Источник: ИЭГ по данным мониторинга Фонда ЖКХ

Таблица 1. ТОП-5 субъектов Российской Федерации по доле МКД со специальными счетами в региональных программах

Доля МКД со специальными счетами, %											
№№	по количеству МКД		по площади МКД		№№	по количеству МКД		по площади МКД			
2017					2018						
1.	Костромская область	40,92	Костромская область	68,51	1.	Удмуртская Республика	40,12	Удмуртская Республика	62,87		
2.	Удмуртская Республика	36,93	Удмуртская Республика	64,03	2.	Костромская область	38,05	Пензенская область	54,59		
3.	Пензенская область	35,45	Пензенская область	52,74	3.	Пензенская область	36,53	Ярославская область	51,32		
4.	Пермский край	30,34	Ярославская область	48,96	4.	Пермский край	30,57	Республика Карелия	46,37		
5.	Забайкальский край	27,61	Новосибирская область	45,25	5.	Саратовская область	27,78	Вологодская область	45,92		
В целом по РФ		11,12	В целом по РФ		17,67	В целом по РФ		12	В целом по РФ		19,12

Продолжение таблицы 1

Доля МКД со специальными счетами, %											
№№	по количеству МКД		по площади МКД		№№	по количеству МКД		по площади МКД			
2019					I полугодие 2020						
1.	Удмуртская Республика	41,52	Костромская область	68,1	1.	Удмуртская Республика	47,07	Удмуртская Республика	74,56		
2.	Костромская область	39,92	Удмуртская Республика	58,07	2.	Костромская область	40,56	Костромская область	69,47		
3.	Пензенская область	35,39	Ярославская область	54,35	3.	Пензенская область	35,57	Саратовская область	67,91		
4.	Пермский край	32,1	Пензенская область	49,46	4.	Пермский край	34,96	Ярославская область	51,97		
5.	Ярославская область	31,14	Вологодская область	48,81	5.	Саратовская область	31,06	Вологодская область	49,75		
В целом по РФ		12,77	В целом по РФ		19,57	В целом по РФ		13,21	В целом по РФ		20,98

3. Владельцы специальных счетов

В структуре владельцев специальных счетов все большую долю составляют управляющие организации (рисунок 3). Так, число специальных счетов, открытых управляющими организациями, увеличилось в период 2017-2019 гг. на 24 024 единицы (в 4,92 раза), а доля таких специальных счетов в общем количестве специальных счетов увеличилась с 9% до 29%. При этом число специальных счетов, принадлежащих региональным операторам, оставалось достаточно стабильным в течение всего этого периода – 32-33 тысячи, а доля регионального оператора в общем количестве специальных счетов сократилась с 57% до 35%. Число специальных счетов, открытых на имя ТСЖ, жилищных кооперативов, после роста в 2015-2017 годах остановилось на уровне чуть больше 33 тысяч, доля специальных счетов, открытых на имя таких юридических лиц – объединений собственников, увеличилась незначительно – с 34% до 36%.

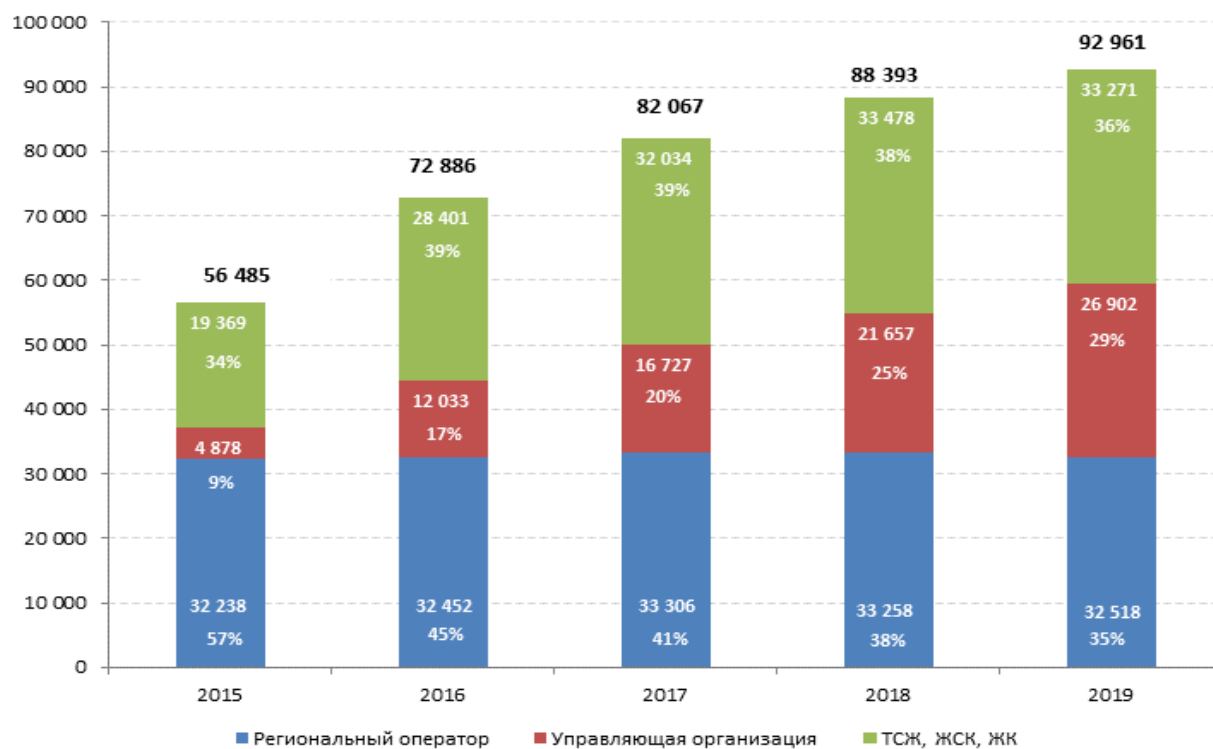


Рисунок 3 – Структура владельцев специальных счетов

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

Таким образом, прирост общего числа специальных счетов в последние годы обеспечивается за счет специальных счетов, открываемых управляющими организациями.

4. Объем накоплений на специальных счетах

Объем средств, находящихся на специальных счетах и не использованных на финансирование капитального ремонта, в целом по Российской Федерации достиг на конец первого полугодия 2020 года 137,27 млрд руб. (рисунок 4). За с 2017 года по июль 2020 года объем накоплений на специальных счетах увеличился на 56,45 млрд (на 69,86%). На финансирование капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами в этот период ежегодно расходовалось только от 10 до 23 млрд руб.

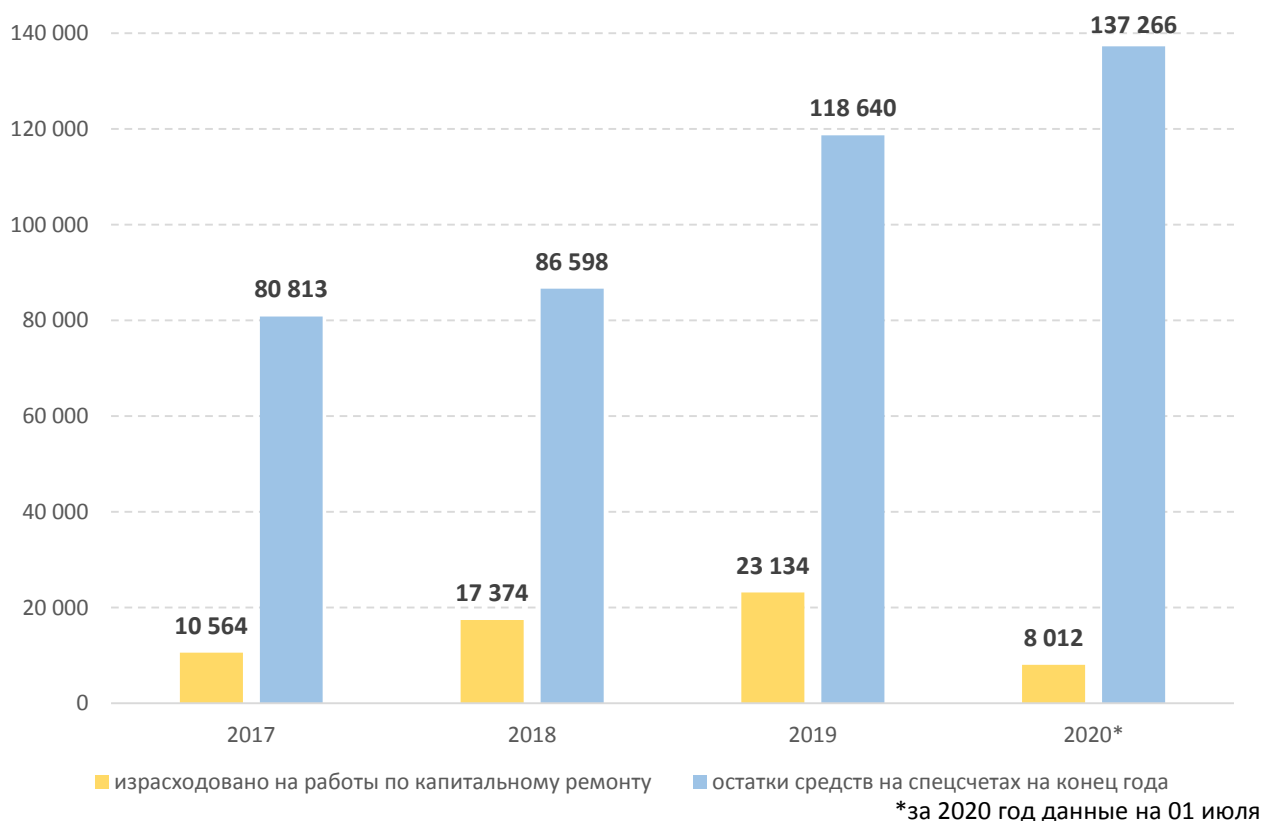


Рисунок 4. Стоимость выполненных работ по капитальному ремонту многоквартирных домов со специальными счетами и остатки средств на специальных счетах, млн руб.

Источник: ИЭГ по данным Фонда ЖКХ.

Представителями органов государственной власти неоднократно давались негативные оценки модели «специальный счет» в связи с тем, что средства на специальных счетах не расходуются ежегодно в размере, близком к годовым поступлениям, как это характерно для региональных операторов. При таких оценках не учитывается особенность механизма финансирования капитального ремонта за счет средств на специальном счете.

На наш взгляд, для оценки модели «специальный счет» некорректно использовать данные по суммарным объемам остатков на всех специальных счетах и суммарном объеме средств, израсходованных со специальных счетов на капитальный ремонт многоквартирных домов, как это делается при оценке деятельности региональных операторов. Модель «специальный счет» работает на уровне отдельного многоквартирного дома. Общая картина, приведенная на рисунке 4, не учитывает следующих особенностей финансирования капитального ремонта МКД со специальным счетом:

- необходим первоначальный период накоплений средств на специальном счете для проведения первого ремонта. Длительность первоначального периода накопления для многоквартирного дома зависит от стоимости первого ремонта, установленного субъектом Российской Федерации минимального размера взноса на капитальный ремонт и площади многоквартирного дома;

- средства со специального счета расходуются периодически с достаточно большим временным интервалом, поскольку после первого ремонта снова необходим период накоплений для следующего ремонта;

- в случае, если техническое состояние многоквартирного дома не требует проведения капитального ремонта (а среди многоквартирных домов со специальными счетами высока доля МКД с небольшим сроком эксплуатации), период времени до первого ремонта может быть длительным, и все это время средства на счете только накапливаются, а не расходуются (это обусловлено также установленными ограничениями по видам работ по капитальному ремонту, которые могут финансироваться за счет средств от

взносов в минимальном размере, невозможности использовать их, например, на повышение энергоэффективности МКД);

– в отсутствии возможности привлечь заемные средства и (или) получить субсидию на проведение капитального ремонта многоквартирного дома собственники помещений вынуждены накапливать средства до размера, равного стоимости ремонта, вместо того, чтобы сделать капитальный ремонт, а затем возвращать заемные средства.

Оценка возможности собственников помещений в типовом многоквартирном доме со специальным счетом профинансировать такую финансовую работу как замена лифта за счет средств на специальном счете приведена далее в разделе 6.

Тем не менее, в регионах с наиболее высоким уровнем развития модели «специальный счет» средства на специальных счетах являются значительным финансовым ресурсом (см. таблицу 2):

- в 22 субъектах Российской Федерации из 33, в которых доля МКД со специальными счетами превышает 20% (по площади), общий объем накоплений на специальных счетах превышает 1 млрд руб.;
- в 4 субъектах Российской Федерации средства на специальных счетах превышают 5 млрд руб.;
- в Москве, хотя доля МКД со специальными счетами в региональной программе меньше 20% (15,6%), общий объем средств на специальных счетах – 23,4 млрд руб.

Эти средства при определенных условиях могут быть использованы для увеличения объемов работ по капитальному ремонту в рамках региональных программ за счет досрочного проведения отдельных видов работ в многоквартирных домах со специальными счетами, проведения энергосберегающих мероприятий, а также послужить развитию малого и среднего бизнеса в сфере капитального ремонта МКД.

Таблица 2 – Остатки средств на специальных счетах в субъектах Российской Федерации с максимальной долей МКД со специальными счетами в региональных программах (на 01.07.2020 г.)

№№	Субъект РФ	Доля МКД со специальными счетами (по площади), %	Остаток денежных средств на специальных счетах, млн руб.	№№	Субъект РФ	Доля МКД со специальными счетами (по площади), %	Остаток денежных средств на специальных счетах, млн руб.
1	Удмуртская Республика	74,6	2 916	18	Тамбовская область	31,7	1 053
2	Костромская область	69,5	1 368	19	Курганская область	31,3	501
3	Саратовская область	67,9	3 657	20	Архангельская область	31,2	1 511
4	Ярославская область	52,0	2 607	21	Чувашская Республика	30,0	1 314
5	Вологодская область	49,8	1 828	22	Астраханская область	29,7	516
6	Пензенская область	49,4	1 799	23	Свердловская область	29,1	9 089
7	Республика Карелия	47,9	1 630	24	Челябинская область	28,4	4 208
8	Пермский край	46,5	5 4 053	25	Калининградская область	28,2	1 495
9	Новгородская область	45,5	1 489	26	Тверская область	26,8	365
10	Владимирская область	43,9	3 143	27	Алтайский край	25,8	1 243
11	Забайкальский край	43,2	1 232	28	Ставропольский край	25,3	1 592
12	Новосибирская область	43,1	5 246	29	Кировская область	23,9	1 678

№№	Субъект РФ	Доля МКД со специальными счетами (по площади), %	Остаток денежных средств на специальных счетах, млн руб.	№№	Субъект РФ	Доля МКД со специальными счетами (по площади), %	Остаток денежных средств на специальных счетах, млн руб.
13	Ульяновская область	43,1	1 418	30	Орловская область	23,1	632
14	Омская область	37,0	1 905	31	Приморский край	22,0	1 540
15	Ивановская область	36,0	1 668	32	Томская область	21,6	1 124
16	Тульская область	35,9	2 680	33	Псковская область	21,4	433
17	Ростовская область	32,0	5 948		город Москва	15,6	23 408

Источник: ИЭГ по данным Фонда ЖКХ

5. Площадь многоквартирного дома со специальным счетом

Площадь многоквартирного дома (суммарная площадь жилых и нежилых помещений собственников) имеет существенное значение при выборе собственниками помещений в многоквартирных домах способа «специальный счет», поскольку от нее зависит объем средств, которые могут быть сформированы на счете и использованы для оплаты капитального ремонта в условиях малой доступности средств бюджетной поддержки и заемных средств.

Согласно данным мониторинга региональных программ, по итогам первого полугодия 2020 года в среднем по Российской Федерации средняя площадь МКД со специальным счетом в 1,8 раза больше площади МКД, фонд капитального ремонта которого формируется на счете регионального оператора (далее – многоквартирный дом регионального оператора):

- средняя площадь многоквартирного дома регионального оператора – 3,1 тыс. кв. м:
- средняя площадь многоквартирного дома со специальным счетом – 5,6 тыс. кв. м.

За период с 2017 года средняя площадь многоквартирного дома регионального оператора и многоквартирного дома со специальным счетом практически не изменились.

В ряде регионов средняя площадь многоквартирного дома со специальным счетом в региональной программе заметно превышает среднероссийский показатель (5,6 тыс. кв. м). Так, средняя площадь МКД со специальным счетом в Санкт-Петербурге – 13,0 тыс. кв. м, Москве – 12,63 тыс. кв. м, Самарской области – 8,92 тыс. кв. м, Воронежской области – 8,91 тыс. кв. м, Белгородской области – 8,83 тыс. кв. м.

В 2017 году насчитывалось 5 субъектов Российской Федерации, в которых средняя площадь многоквартирного дома регионального оператора была больше, чем площадь многоквартирного дома со специальным счетом

(Саратовская, Сахалинская, Иркутская области, Приморский край, Еврейская автономная область). В 2019 году число таких субъектов Российской Федерации сократилось до 3 (Саратовская и Иркутская области, Пермский край) а по итогам первого полугодия 2020 года остался только один субъект Российской Федерации (Иркутская область), в котором средняя площадь многоквартирного дома регионального оператора и многоквартирного дома со специальным счетом одинаковы. Во всех других регионах, в которых в региональных программах есть многоквартирные дома со специальными счетами, площадь многоквартирного дома со специальным счетом в среднем выше, чем многоквартирного дома регионального оператора.

Наибольшее превышение средней площади многоквартирного дома со специальным счетом в сравнении площадью многоквартирного дома регионального оператора в Саратовской области – в 4,7 раза. При этом доля многоквартирных домов со специальными счетами в региональной программе Саратовской области достаточно велика – 31,06% по количеству МКД и 67,9% по площади МКД.

Приведенные данные свидетельствуют о том, что модель «специальный счет» – выбор, преимущественно, собственников помещений в большом многоквартирном доме (и часто при этом в таком доме, срок капитального ремонта которого запланирован на более поздние годы региональной программы). Если учитывать, что МКД большой площади строятся в основном только в последние 20 лет, то скорее всего модель специального счета выбирается именно в более новых домах.

6. Оценка возможности собственников за счет средств фондов капитального ремонта на специальных счетах проводить дорогостоящие работы по капитальному ремонту (на примере замены лифтов)

По проведенной оценке, средний размер фонда капитального ремонта МКД со специальным счетом, сформированный за весь период уплаты

взносов на капитальный ремонт⁴, составляет около 2 млн руб.⁵. Это сопоставимо со стоимостью замены одного лифта, которая варьируется в диапазоне 2 - 2,95 млн руб. (в зависимости от грузоподъемности лифта и этажности многоквартирного дома)⁶.

Возможность собственников помещений в многоквартирных домах профинансировать замену лифтов за счет средств, формируемых на специальном счете за счет взносов в установленном размере, оценивалась для трех типов многоквартирных домов массовых серий в трех субъектах Российской Федерации с различающимися размерами взносов: Москве, Удмуртской Республике и Ульяновской области (таблица 3).

Проведенная оценка показала, что возможность собственников помещений оплатить замену лифтов за счет средств на специальном счете зависит как от характеристик многоквартирного дома (площади помещений, с которой уплачиваются взносы на капитальный ремонт, и количества лифтов), так и от продолжительности периода от начала уплаты взносов до года, в который должны быть заменены лифты, а также от размера взноса, установленного субъектом Российской Федерации.

В тех случаях, когда срок замены лифтов, определенный региональной программой, приходится на поздний период, в каждом из рассмотренных типовых многоквартирных домов может быть накоплена необходимая сумма. Но продолжительность периода накоплений заметно различается по регионам в связи с различиями в размере установленного взноса. Так, если в Москве собственникам помещений в многоквартирных домах необходимо для этого от 7 до 10 лет, в Удмуртской Республике – 12-17 лет, то в Ульяновской области – 17-22 года. И это при условии, что в течение этого

⁴ 6-7 лет в зависимости от установленного в регионах срока начала уплаты взносов на капитальный ремонт.

⁵ Средний размер фонда капитального ремонта рассчитан исходя из площади помещений в МКД со специальными счетами, на которую начисляются взносы на капитальный ремонт, количества многоквартирных домов со специальными счетами в региональных программах, которые формируют фонд капитального ремонта на специальном счете и среднего размера минимального размера взноса на капитальный ремонт.

⁶ См. стоимость замены лифтов, установленную 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».

периода средства не расходуются ни на какие другие виды работ по капитальному ремонту. Из таблицы 3 также видно, что если лифты необходимо заменить в более ранние сроки (через 7-10 лет после начала уплаты взносов), то собственники помещений в Удмуртии и Ульяновской области не смогут выполнить обязательства по замене лифтов.

Таким образом, устанавливая заниженный размер взноса на капитальный ремонт, субъекты Российской Федерации фактически лишают собственников помещений в многоквартирных домах возможности самостоятельно справиться с проведением дорогостоящих работ по капитальному ремонту. Поэтому заниженный размер взноса на капитальный ремонт создает значительный финансовый барьер для выбора и реализации модели «специальный счет».

Кроме того, установление минимального взноса на капитальный ремонт в размере ниже, чем экономически обоснованный (а это характерно для подавляющего большинства субъектов Российской Федерации), препятствует принятию собственниками помещений в многоквартирном доме со специальным счетом решения о повышении взноса. Против такого решения могут выступать собственники помещений в доме – получатели субсидии на оплату жилищно-коммунальных услуг, поскольку превышение над установленным минимальным размером взноса не будет учитываться при установлении размера субсидии⁷. Кроме того, превышение взноса на капитальный ремонт, установленного решением общего собрания собственников, над минимальным размером взноса не будет учитываться в размере компенсации расходов на оплату взносов на капитальный ремонт, установленной для граждан – собственников помещений в многоквартирных домах, достигших возраста семидесяти и восьмидесяти лет, пенсионеров и инвалидов⁸.

⁷ В соответствии с частью 6 статьи 159 ЖК РФ, в размер региональной стоимости жилищно-коммунальных услуг для собственников помещений включается минимальный размер взноса на капитальный ремонт.

⁸ Согласно части 2¹ статьи 169 ЖК РФ, размер компенсации рассчитывается исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт.

Таблица 3 – Оценка возможности замены лифтов в типовом МКД за счет средств на специальном счете, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт

	Характеристика МКД	Финансовые параметры	г. Москва	Республика Удмуртия	Ульяновская область	
I.	Серия МКД П-111М	Средний размер взноса за период 2015-2020 гг.	17,15	7,7	5,8	
		Объем средств, необходимый для замены всех лифтов, руб.	31 891 440	31 891 440	31 891 440	
	Площадь помещений, на которую начисляются взносы на КР, кв. м	16 600	Объем накоплений к году замены лифтов, руб.	121 920 360	68 923 200	33 509 424
		2043	Дефицит (-)/профицит (+) средств, руб.	90 028 920	37 031 760	1 617 984
			Период накопления средств, достаточных для замены всех лифтов в МКД, год	10	17	22
II.	Серия МКД 1-МГ	Средний размер взноса за период 2015-2020 гг.	17,15	7,7	5,8	
		Объем средств, необходимый для замены всех лифтов, руб.	11 833 428	11 833 428	11 833 428	
	Площадь помещений, на которую начисляются взносы на КР, кв. м	6 485	Объем накоплений к году замены лифтов, руб.	15 279 497	7 237 595	5 348 038
		2025	Дефицит (-)/профицит (+) средств, руб.	3 446 069	-4 595 833	-6 485 390
			Период накопления средств, достаточных для замены всех лифтов в МКД, год	9	17	21

	Характеристика МКД	Финансовые параметры	г. Москва	Республика Удмуртия	Ульяновская область
Ш.	Серия МКД П-05	средний размер взноса за период 2015-2020 гг.	17,15	7,7	5,8
	Площадь помещений, на которую начисляются взносы на КР, кв. м 3 000	Объем накоплений к году замены лифтов, руб.	3 637 800	1 627 200	1 215 720
	Объем средств, необходимый для замены всех лифтов, руб. 3 707 310	Дефицит (-)/профицит (+) средств, руб.	-69 510	-2 080 110	-2 491 590
	Планируемый год замены лифтов 2021	Период накопления средств, достаточных для замены всех лифтов в МКД, год	7	12	17

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=progiect_docs/s-ii-05.php&s=44&r=99100

Таким образом, на возможность собственников помещений в многоквартирных домах со специальным счетом финансировать капитальный ремонт за счет общих средств на счете значительное влияние оказывает установленный размер минимального взноса.

7. Условия для выбора и реализации способа «специальный счет»

Авторами также проводилась оценка изменений законодательства и институциональной среды, оказывающих влияние на развитие модели «специальный счет».

7.1. Принять решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете стало легче

При введении в Жилищный кодекс раздела IX для принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете (изменении способа – переходе от формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора к формированию такого фонда на специальном счете) было необходимо не менее чем 2/3 от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. В настоящее время для принятия такого решения необходимо более 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме⁹.

Кроме того, при принятии решений о выборе специального счета собственникам помещений в многоквартирном доме больше не нужно принимать решения:

- о перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта;

⁹ Соответствующие изменения были внесены в Жилищный кодекс Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 257-ФЗ.

- о сроках проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта¹⁰.

7.2. У собственников появилось больше возможностей по выбору владельца специального счета

При введении в Жилищный кодекс раздела IX собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не было создано товарищество собственников жилья (ТСЖ) или который не управлялся жилищным, жилищно-строительным кооперативом, был только один вариант – выбрать владельцем специального счета регионального оператора. В настоящее время они могут выбирать между региональным оператором и организацией, управляющей многоквартирным домом по договору управления¹¹. Доля специальных счетов, открываемых управляющими организациями, постоянно увеличивается (см. раздел 3).

При этом необходимо отметить, что до настоящего времени существует ограничение на возможность товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива быть владельцами специального счета – эти объединения собственников должны сами управлять многоквартирным домом¹². Если этими организациями заключен договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, они утрачивают право быть владельцем специального счета. Такое ограничение неоправданно ущемляет права собственников помещений в многоквартирных домах на выбор владельца специального счета при привлечении к управлению домом профессиональной предпринимательской организации через созданное собственниками юридическое лицо (ТСЖ, жилищный кооператив).

¹⁰ Подпункты 2 и 3 части 4 статьи 170 ЖК РФ признаны утратившими силу Федеральным законом от 29 июня 2015 года № 176-ФЗ.

¹¹ Возможность выбора собственниками владельцем специального счета управляющей организации определена Федеральным законом от 21 июля 2014 года № 255-ФЗ.

¹² См. часть 2 статьи 175 ЖК РФ.

7.3. Сокращен срок перехода от регионального оператора к специальному счету

Решение общего собрания собственников помещений о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете в настоящее время вступает в силу через 1 год после его направления региональному оператору, а не через 2 года, как было установлено в начальной редакции раздела IX Жилищного кодекса¹³. При этом законом субъекта Российской Федерации может быть установлен меньший срок. Например, в Москве решение собственников о переходе на специальный счет вступает в силу через 3 месяца.

Кроме того, если решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора было принято решением органа местного самоуправления, а не общим собранием, и при этом решением суда установлен факт, что собственники помещений в многоквартирном доме не были надлежащим образом проинформированы о возможных способах формирования фонда капитального ремонта и последствиях выбора одного из них органом местного самоуправления, решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через 1 месяц со дня направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (при условии, что собственники помещений не должны региональному оператору за проведенный капитальный ремонт)¹⁴.

Необходимо ответить, что по информации региональных операторов, сокращение срока для перехода МКД из системы «котла» на специальный счет негативно отражается на финансовой устойчивости деятельности регионального оператора. Эта проявившаяся практическая проблема нуждается в решении путем внесения изменений в законодательство.

¹³ Соответствующее изменение внесено в часть 5 статьи 173 ЖК РФ Федеральным законом от 28 декабря 2016 года № 498-ФЗ.

¹⁴ См. часть 5¹ статьи 173 ЖК РФ, которая введена Федеральным законом от 20 декабря 2017 года № 399-ФЗ.

Например, можно установить разные сроки для вступления в силу решения собственников о переходе на специальный счет (после чего взносы на капитальный ремонт начинают уплачиваться на такой счет) и срока перечисления региональным оператором на специальный счет фонда капитального ремонта, сформированного собственниками «ушедшего» МКД на счете регионального оператора.

7.4. Возможности выбора банка для открытия специального счета значительно уменьшились

Перечень банков, в которых может быть открыт специальный счет, сократился более чем в 8 раз в сравнении с периодом начального выбора способа формирования фондов капитального ремонта в 2012-2014 годах (рисунок 5). Это связано с изменением требований к банкам, в которых могут быть открыты специальные счета:

- до 2018 года требования к банкам были установлены частью 2 статьи 176 ЖК РФ и заключались в том, что величина собственных средств (капитала) банка должна составлять не менее чем 20 млрд руб.;
- начиная с 2018 года требования к кредитным организациям, в которых может быть открыт специальный счет, устанавливаются Правительством Российской Федерации¹⁵; которое определило требования к банкам для открытия специальных счетов, аналогичные требованиям для открытия счетов региональных операторов: размер собственных средств (капитала) банка должен быть не менее 250 млрд руб. и банк должен иметь соответствующий кредитный рейтинг¹⁶.

Количество банков, имеющих кредитные рейтинги и собственный капитал, отвечающие требованиям для открытия специальных счетов, приведены в таблице 4.

¹⁵ В часть 2 статьи 176 ЖК РФ внесено изменение Федеральным законом от 20 декабря 2017 года № 399-ФЗ.

¹⁶ Постановление Правительства Российской Федерации от 24 апреля 2018 года № 497 «Об установлении требований к российским кредитным организациям, в которых может быть открыт специальный счет и внесении изменений в положение в проведении конкурса по отбору российских кредитных организаций для открытия счетов региональным оператором»

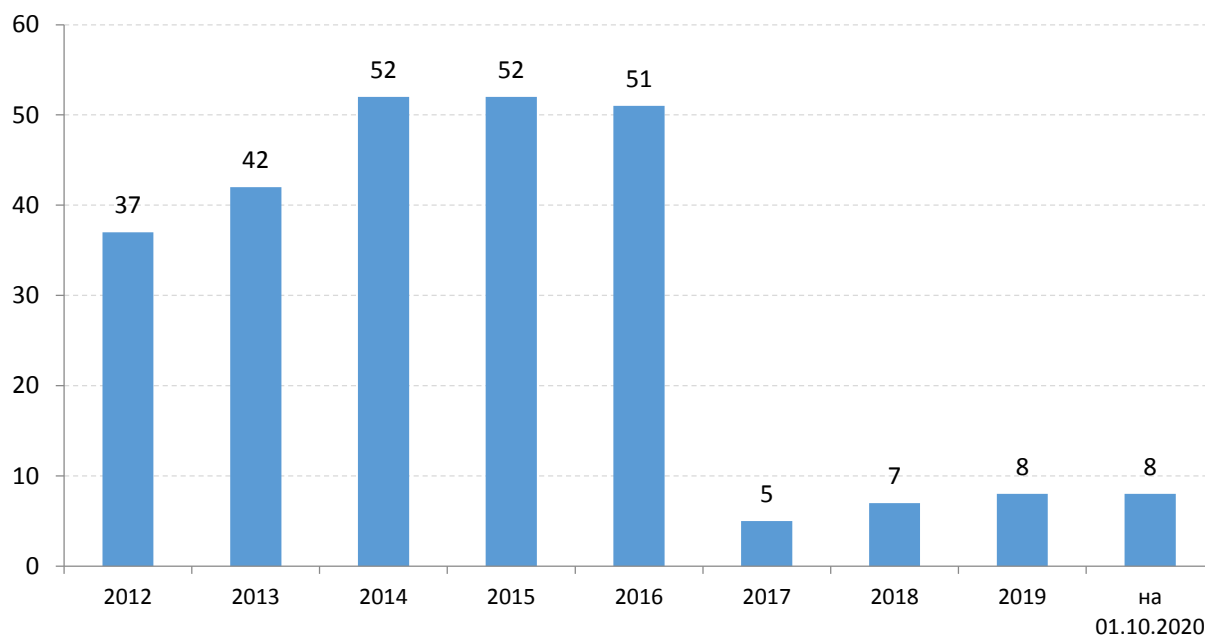


Рисунок 5 – Количество кредитных организаций, соответствующих требованиям для открытия специальных счетов

Источник: официальный сайт Банка России: http://www.cbr.ru/banking_sector/credit/list_ko/#a_105747

Таблица 4 – Количество кредитных организаций, соответствующих требованиям для открытия специальных счетов (по состоянию на 27.11.2020 г.)

Требования	Количество кредитных организаций
Кредитный рейтинг не ниже уровня "А + (RU)" по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации (АКРА) ¹⁷	35
Кредитный рейтинг не ниже уровня "ruA+" по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации (Рейтинговое агентство «Эксперт РА») ¹⁸	19
Размер собственных средств (капитала) не менее 250 млрд руб. ¹⁹	7 ²⁰

¹⁷ <https://www.acra-ratings.ru/ratings/issuers?order=grade&page=3&q=&sort=asc&subgroups%5B%5D=18>

¹⁸ https://www.raexpert.ru/ratings/bankcredit_all/?sort=rating&type=asc

¹⁹ Центральный Банк Российской Федерации (Раздел «Банковский сектор», «Отчетность кредитных организаций») (https://www.cbr.ru/banking_sector/otchetnost-kreditnykh-organizaciy/)

²⁰ «Статистический бюллетень Банка России №4 (323)», таблица 4.1.7 «Распределение кредитных организаций по величине собственных средств (капитала)», данные приведены по состоянию на 01.09.2020 года.

Как видно из таблицы 4, величина размера собственных средств является главным препятствием для увеличения количества кредитных организаций, в которых можно открывать специальные счета.

По состоянию на 1 октября 2020 года только 6 банков, осуществляющих свою деятельность на территории Российской Федерации (за исключением Республики Крым и г. Севастополя), соответствовали требованиям для открытия и ведения специальных счетов²¹:

1. Газпромбанк (Банк ГПБ (АО));
2. Банк ВТБ (ПАО);
3. АО «Альфа-Банк»;
4. ПАО «Сбербанк»;
5. ПАО Банк «ФК Открытие»;
6. АО «Россельхозбанк».

На территориях субъектов Российской Федерации – Республики Крым и г. Севастополя специальные счета можно открывать только в двух банках²²: АО «АБ «РОССИЯ» и РНКБ Банк (ПАО).

Состав и количество банков, которые удовлетворяют требованиям по открытию и ведению специальных счетов, остается неизменным с 1 января 2019 года, что свидетельствует о чрезмерно жёстких критериях для «входа» в данный сегмент деятельности кредитных организаций, установленных для таких банков жилищным законодательством.

Доступность информации об открытии и ведении специального счета в шести выше указанных банках оценивалась по официальным сайтам в сети «Интернет» и по ответам на вопросы, заданные по телефону.

Анализ информации, опубликованной кредитными организациями на своих сайтах, свидетельствует об их недостаточной информационной открытости для собственников помещений в многоквартирных домах:

- на сайтах банков отсутствует специализированный раздел с информацией об особенностях открытия и ведения специальных

²¹ http://www.cbr.ru/banking_sector/credit/list_ko/#a_105747

²² Там же.

счетов для формирования фонда капитального ремонта; такая информация, как правило, представлена в разделе, касающемся обслуживания организаций малого и среднего бизнеса; это создает трудности для быстрого поиска;

- на сайтах некоторых банков информация об условиях открытия и ведения специальных счетов не представлена вообще (например, Газпромбанк);
- примерная форма договора об открытии и ведения специального счета представлена только в одном банке (Россельхозбанк).

Услуги по открытию и ведению специального счета доступны не во всех отделениях банков.

Комиссии за открытие и ведение специального счета, банковское сопровождение (контроль целевого использования средств) в большинстве банков не взимаются. Исключение – Газпромбанк, в котором размер таких комиссий соответствует размеру комиссии за ведение расчетного счета юридического лица.

7.5. Специальные счета по-разному учитываются в банках в зависимости от владельца специального счета

Специальные счета в системе бухгалтерского учета кредитных организаций учитываются (и соответственно идентифицируются) не по адресам многоквартирных домов (что делало бы такой счет уникальным), а по юридическим лицам, которые их открыли на свое имя. Это создает риск несоблюдения ограничения по распоряжению средствами на специальном счете (только на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме) при совершении операций со средствами фонда капитального ремонта. Кроме того, затрудняет смену владельца специального счета по решению общего собрания при сохранении договора специального счета, что допускает Жилищный кодекс²³.

²³ См. часть 3 статьи 176 ЖК РФ.

Кроме того, в соответствии с Планом счетов бухгалтерского учета для кредитных организаций²⁴, специальные счета разных владельцев отнесены к разным категориям юридических лиц:

- специальный банковский счет регионального оператора (счет № 46604) отнесен к счетам организаций, находящихся в государственной собственности;
- специальный банковский счет товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов и иных специализированных потребительских кооперативов, управляющих организаций (счет № 40705) отнесен к счетам негосударственных организаций.

По отзывам экспертов²⁵, различный учет специальных счетов приводит к разным расходам по их ведению (плата за ведение специального счета, открытого региональным оператором, ниже, чем плата по специальным счетам, открытым другими юридическими лицами) и, соответственно, разным расходам собственников помещений в МКД со специальными счетами в зависимости от того, кто является владельцем специального счета.

7.6. Появилась возможность частично уменьшить потери накоплений на специальном счете от инфляции

Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 355-ФЗ в Жилищный кодекс введена статья 175¹, определившая возможность размещения средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, временно свободных от финансирования капитального ремонта, на специальном депозитном банковском счете. Доходы от депозита становятся частью фонда капитального ремонта.

Все банки, в которых открываются специальные счета, предлагают разместить средства на специальном депозите. Однако, как правило, доходность и условия размещения такого депозита невыгодны для собственников помещений в многоквартирных домах со специальными

²⁴ Приложение к Положению Банка России от 27 февраля 2017 года № 579-П «О Плане счетов бухгалтерского учета для кредитных организаций и порядке его применения».

²⁵ Данные Ассоциации «Национальный жилищный конгресс»

счетами. Например, размещение безотзывного в течение всего срока депозита в Сбербанке на срок 1 год дает доходность 3,01% годовых без возможности пополнения депозита (данные на декабрь 2020 года)²⁶. В случае, если условия депозита предусматривают возможность пополнения, то ставка по такому депозиту составляет 2,56% годовых.

Размещение средств фонда капитального ремонта на специальном депозите в текущей ситуации не защищает накопления собственников от инфляции. Согласно официальному прогнозу, индекс потребительских цен (инфляция) в среднем за год в 2020 году составит 3,4%²⁷, что фактически делает доходность по депозиту отрицательной.

7.7. Средства на специальном счете теперь подлежат страхованию

После долгого периода обсуждений о необходимости защитить средства на специальных счетах от утраты в связи с банкротством банка (отзыва его лицензии Центральным банком России) Федеральным законом от 25 мая 2020 года № 163-ФЗ Федеральный закон от 23 декабря 2003 года № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» дополнен статьей 13¹⁰ «Особенности страхования денежных средств, размещенных на специальном счете (специальном депозите), предназначенном для формирования и использования средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме». В соответствии с внесенными изменениями средства на специальных счетах подлежат обязательному страхованию в Агентстве по страхованию вкладов. При наступлении страхового случая возмещение по специальному счету (специальному депозиту), предназначенному для формирования и использования средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, выплачивается в размере 100 процентов суммы, находящейся на

²⁶ https://www.sberbank.ru/ru/legal/assets/classic_online .

²⁷ Долгосрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2036 года (базовый вариант), приведенный в «Прогнозе социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года» (разработан Минэкономразвития России).

специальном счете на день наступления страхового случая, но не более 10 млн. рублей²⁸.

Обязательное страхование средств на специальных счетах будет иметь важное значение при ожидаемом расширении перечня банков, в которых можно будет открывать специальные счета (за счет снижения требования к размеру их собственного капитала).

7.8. Принять решение о проведении капитального ремонта дома со специальным счетом по-прежнему сложно

За весь период с внесения в конце 2012 года в Жилищный кодекс нового раздела о капитальном ремонте требования к количеству голосов, необходимому для принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о проведении капитального ремонта, не изменились. По-прежнему для принятия решения о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта необходимо не менее 2/3 третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме²⁹.

Учитывая сложности организации и проведения общего собрания, особенно в больших многоквартирных домах, в которых чаще все открываются специальные счета, такое требование законодательства является серьезным барьером для проведения капитального ремонта по модели «специальный счет».

7.9. За редким исключением отсутствует возможность привлечения кредита на капитальный ремонт многоквартирного дома со специальным счетом

За более чем семилетний период с начала создания региональных программ капитального ремонта и введения обязательного взноса на капитальный ремонт не создана система кредитования капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами.

²⁸ См. пункт 1 статьи 13¹⁰ Федерального закона от 23 декабря 2003 года № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации»

²⁹ См. пункт 1 части 2 статьи 44, часть 1 статьи 46 ЖК РФ.

Такие кредиты в регионах присутствия выдает только один частный банк – Банк «Центр-Инвест». Банк кредитует капитальный ремонт, включая мероприятия по повышению энергоэффективности многоквартирных домов, с 2009 года. По состоянию на 1 января 2020 года банком выдано 167 кредитов на общую сумму 276 млн руб.³⁰. Условия кредитования капитального ремонта Банком «Центр-Инвест» представлены в таблице 5.

Таблица 5 – Параметры кредитования владельцев специальных счетов на проведение капитального ремонта банка «Центр-Инвест» (по состоянию на декабрь 2020 года)

Тип заемщиков	Все виды владельцев специальных счетов (УК, ТСЖ, ЖСК, региональный оператор)
Процентная ставка	9% годовых
Срок	До 5 лет
Кредитный лимит	2-10 млн руб. на один многоквартирный дом (в зависимости от субъекта Российской Федерации)
Тип обеспечения	Без обеспечения (при рассмотрении заявки могут быть учтены дополнительные доходы многоквартирного дома (при наличии, например, дохода от сдачи в аренду коммерческих помещений в многоквартирном доме))
Регионы присутствия	- Ростовская область - Волгоградская область - Краснодарский край - Ставропольский край - г. Москва - г. Нижний Новгород

Источник: Банк «Центр-Инвест»: <https://www.centrinvest.ru/ru/biz/programmy-kreditovaniya/>

Отсутствие возможности получения кредита под обязательство его возврата за счет взносов на капитальный ремонт негативно влияет на способность собственников помещений в многоквартирных домах со специальными счетами своевременно проводить дорогостоящие работы по капитальному ремонту (см. раздел 6).

7.10. Появилась возможность получения финансовой поддержки за счет средств Фонда ЖКХ

³⁰ <https://www.centrinvest.ru/files/about/reports/byyear/2019.pdf>

В 2017 году Фонд ЖКХ получил возможность предоставлять финансовую поддержку на энергоэффективный капитальный ремонт многоквартирных домов и капитальный ремонт с привлечением заемных средств³¹. После годовичного перерыва в 2019 году предоставление Фондом ЖКХ поддержки на эти цели было продолжено, а условия получения поддержки стали проще.

В 2017 году поддержку Фонда ЖКХ получили³²:

- 35 МКД в 6 субъектах Российской Федерации (Алтайский край, Хабаровский край, Воронежская, Калининградская, Новосибирская и Ульяновская области) на энергоэффективный капитальный ремонт; общая сумма поддержки 33,98 млн. руб.;
- 36 МКД в 2 субъектах Российской Федерации (Удмуртская Республика и Ростовская область) на возмещение части процентной ставки по кредитам, привлеченным для проведения капитального ремонта; плата за пользование заемными средствами за весь срок кредитования составит 19,9 млн руб. из которых возмещению за счет средств Фонда ЖКХ подлежит 15,12 млн руб.

По итогам 2019 года финансовая поддержка за счет средств Фонда ЖКХ предоставлена на сумму 58,83 млн руб.³³:

- 49 МКД в 16 субъектах Российской Федерации на энергоэффективный капитальный ремонт общей стоимостью 75,24 млн руб. (в том числе за счет средств собственников помещений в МКД - 64,71 млн. руб., бюджетных средств - 10,53 млн. руб.); сумма возмещения из средств Фонда ЖКХ – 44,9 млн. руб. (59,7% от общей стоимости ремонта);
- 33 МКД в 2 субъектах Российской Федерации на возмещение части расходов на уплату процентов за пользование кредитом; общая

³¹ Порядок предоставления Фондом ЖКХ финансовой поддержки определен постановлением Правительства Российской Федерации от 17 января 2017 года № 18.

³² Годовой отчет Фонда ЖКХ за 2017 год <https://fondgkh.ru/work-result/rezultaty-raboty/godovye-otchety-fonda/godovye-otchety/>.

³³ Годовой отчет Фонда ЖКХ за 2019 год. <https://fondgkh.ru/work-result/rezultaty-raboty/godovye-otchety-fonda/godovye-otchety/>.

стоимость капитального ремонта – 119,96 млн. руб., из них привлеченных кредитов – 73,88 млн руб.; плата за пользование кредитом в течение 5 лет – 21,8 млн. руб.; размер возмещения из средств Фонда ЖКХ – 13,93 млн руб.

К недостаткам системы поддержки капитального ремонта многоквартирных домов Фондом ЖКХ можно отнести отсутствие возможности прямого обращения к Фонду ЖКХ собственников помещений в многоквартирном доме со специальным счетом для получения поддержки. Заявку в Фонд ЖКХ на предоставление поддержки подает субъект Российской Федерации на основании отдельной подпрограммы капитального ремонта, сформированной по заявкам муниципальных образований. Таким образом, возможность получения поддержки зависит от действий органов местного самоуправления и органов государственной власти регионов, а не только собственников в многоквартирном доме.

7.11. В редких случаях предоставляется бюджетная поддержка на проведение капитального ремонта

Немногие субъекты Российской Федерации выделяют бюджетные средства для поддержки капитального ремонта (см. таблицу 6). На общем фоне выделяется Калининградская область, которая в течение ряда лет предусматривает в бюджете средства на субсидии на проведение капитального ремонта, и объем средств, предоставляемых домам со специальными счетами, заметны выше, чем в других регионах.

В Санкт-Петербурге с начала функционирования региональной системы капитального ремонта в бюджете ежегодно предусматривались значительные средства для софинансирования капитального ремонта многоквартирных домов как компенсация средств, недостающих для проведения работ, в связи с установлением чрезвычайно низкого размера взносов на капитальный ремонт. Так, в 2017 году для софинансирования капитального ремонта из бюджета Санкт-Петербурга было направлено 5,58 млрд руб. (при размере взноса 3-4 руб./кв. м площади помещений в домах

разного типа). В 2019 году – 4,51 млрд руб. (размер взноса – 4-5 руб./кв. м). В 2020 году размер взноса был повышен в 2 раза – до 8-9 руб./кв. м, а запланированная сумма бюджетного софинансирования сокращена до 343,05 млн. руб.

Таблица 6 – Объем бюджетной поддержки капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами, млн руб.

2017 год		2018 год		2019 год		I полугодие 2020 года	
Российская Федерация	436,96	Российская Федерация	369,10	Российская Федерация	398,12	Российская Федерация	149,18
Калининградская область	308,60	Калининградская область	268,13	Калининградская область	153,99	Калининградская область	118,59
город Санкт-Петербург	41,40	Новосибирская область	56,20	город Санкт-Петербург	141,60	Удмуртская Республика	18,96
Удмуртская Республика	37,25	город Санкт-Петербург	25,30	Камчатский край	75,34	Тюменская область	5,85
Камчатский край	35,13	Камчатский край	15,47	Республика Саха (Якутия)	17,14	Ставропольский край	3,81
Новосибирская область	13,74	Костромская область	2,39	Удмуртская Республика	5,42	Владимирская область	0,98
Хабаровский край	0,35	Тюменская область	1,41	Тюменская область	4,23	город Санкт-Петербург	0,53
Пермский край	0,26	Ульяновская область	0,20	Пензенская область	0,39	Белгородская область	0,46
Новгородская область	0,18	-	-	-	-	-	-
Владимирская область	0,06	-	-	-	-	-	-

Источник: данные Фонда ЖКХ

Заключение

Модель самостоятельной организации собственниками помещений в многоквартирном доме капитального ремонта за счет средств, формируемых на специальном счете, развивается. Число многоквартирных домов с такими счетами ежегодно прирастает. По итогам первого полугодия 2020 года доля многоквартирных домов со специальными счетами в среднем по стране составила 13,2% по количеству МКД от общего количества МКД, включенных в региональные программы капитального ремонта (21% по общей площади МКД). Но в целом, темпы развития довольно низкие, несмотря на ряд очевидных преимуществ данной модели.

К таким преимуществам можно отнести возможность по решению самих собственников провести капитальный ремонт (отдельные виды работ по капитальному ремонту) в более ранние сроки, чем предусмотрено региональной программой; выбрать более эффективные и долговечные материалы и оборудование, новые технологии, обеспечивающие энергосбережение в многоквартирном доме; возможность самостоятельно выбирать исполнителей, подрядчиков и договариваться с ними об условиях выполнения работ и их оплаты.

При этом модель «специальный счет» наиболее сложна для реализации собственниками помещений в многоквартирном доме. Она связана с необходимостью принятия на общем собрании большого количества решений, которые не ограничиваются только теми решениями, которые прямо указаны в Жилищном кодексе. Поэтому выбор и реализация модели «специальный счет» во многом зависят от подготовленности, активности, сплоченности собственников помещений в доме, доверия и поддержки ими своего актива – совета многоквартирного дома, правления ТСЖ или жилищного кооператива.

Хотя правовые рамки для модели «специальный счет» по отдельным вопросам стали более благоприятными, в целом существует еще много законодательных барьеров и пробелов, препятствующих развитию

специальных счетов. Необходимо комплексное совершенствование законодательства, регулирующего специальные счета.

Несмотря на значительную общую сумму накоплений на специальных счетах (более 137 млрд руб. по итогам первого полугодия 2020 года), возможности собственников помещений в многоквартирном доме со специальным счетом провести финансовоёмкие работы по капитальному ремонту весьма ограничены. Финансовые барьеры развития специальных счетов определяются низкими размерами установленных в регионах (за исключением города Москвы) взносами на капитальный ремонт, отсутствием возможности привлечения кредитных средств и получения бюджетных субсидий.

Кроме совершенствования законодательства для обеспечения благоприятных правовых рамок, создания системы кредитования капитального ремонта многоквартирных домов и более масштабной бюджетной поддержки для развития специальных счетов необходимо обеспечить информационно-методическую поддержку собственникам помещений в многоквартирных домах во всех муниципальных образованиях.

Доля площади многоквартирных домов со специальными счетами в общей площади многоквартирных домов в региональных программах по итогам I полугодия 2020 года

№ п/п	Субъект РФ	Доля площади МКД со спецсчетом %	№ п/п	Субъект РФ	Доля площади МКД со спецсчетом %
1	Удмуртская Республика	74,56	23	Свердловская область	29,07
2	Костромская область	69,47	24	Челябинская область	28,41
3	Саратовская область	67,91	25	Калининградская область	28,19
4	Ярославская область	51,97	26	Тверская область	26,82
5	Вологодская область	49,75	27	Алтайский край	25,84
6	Пензенская область	49,41	28	Ставропольский край	25,31
7	Республика Карелия	47,85	29	Кировская область	23,90
8	Пермский край	46,50	30	Орловская область	23,11
9	Новгородская область	45,47	31	Приморский край	21,96
10	Владимирская область	43,94	32	Томская область	21,65
11	Забайкальский край	43,19	33	Псковская область	21,42
12	Новосибирская область	43,15	34	Республика Марий Эл	19,18
13	Ульяновская область	43,12	35	Самарская область	19,17
14	Омская область	36,98	36	Смоленская область	19,11
15	Ивановская область	35,98	37	Воронежская область	19,10
16	Тульская область	35,85	38	Красноярский край	18,63
17	Ростовская область	31,96	39	Курская область	17,58
18	Тамбовская область	31,65	40	Волгоградская область	17,45
19	Курганская область	31,31	41	Хабаровский край	16,86
20	Архангельская область	31,21	42	Республика Мордовия	15,88
21	Чувашская Республика	30,03	43	Краснодарский край	15,65
22	Астраханская область	29,71	44	Нижегородская область	15,65

№ п/п	Субъект РФ	Доля площади МКД со спецсчетом %	№ п/п	Субъект РФ	Доля площади МКД со спецсчетом %
45	город Москва	15,56	67	Амурская область	7,07
46	Оренбургская область	15,43	68	Республика Крым	6,86
47	Калужская область	14,88	69	Еврейская автономная область	5,83
48	Рязанская область	14,81	70	Республика Тыва	5,74
49	Брянская область	14,00	71	город Севастополь	5,65
50	Липецкая область	13,68	72	Республика Саха (Якутия)	4,92
51	Ленинградская область	13,29	73	Республика Татарстан	4,90
52	Тюменская область	12,64	74	Республика Башкортостан	4,89
53	город Санкт-Петербург	12,49	75	Иркутская область	4,36
54	Республика Коми	11,84	76	Республика Хакасия	3,91
55	Республика Алтай	11,84	77	Кабардино-Балкарская Республика	2,95
56	Московская область	11,03	78	Ямало-Ненецкий автономный округ	2,04
57	Мурманская область	9,94	79	Магаданская область	1,88
58	Белгородская область	9,51	80	Республика Северная Осетия-Алания	1,37
59	Республика Адыгея	9,46	81	Сахалинская область	1,31
60	Кемеровская область - Кузбасс	9,36	82	Республика Ингушетия	0,53
61	Карачаево-Черкесская Республика	8,56	83	Республика Дагестан	0,52
62	Республика Калмыкия	8,41	84	Чеченская Республика	0,00
63	Ненецкий автономный округ	8,15	85	Чукотский автономный округ	0,00
64	Ханты-Мансийский автономный округ	7,78		Российская Федерация	20,98
65	Камчатский край	7,56			
66	Республика Бурятия	7,35			

Источник: данные Фонда ЖКХ

Приложение Б

Доля количества многоквартирных домов со специальными счетами в региональных программах капитального ремонта по итогам I полугодия 2020 года

№ п/п	Субъект РФ	Доля МКД со спецсчетом в общем количестве МКД в РП КР, %	№ п/п	Субъект РФ	Доля МКД со спецсчетом в общем количестве МКД в РП КР, %
1	Удмуртская Республика	47,07	24	Тверская область	15,88
2	Костромская область	40,56	25	Курганская область	15,88
3	Пензенская область	35,57	26	Калининградская область	15,83
4	Пермский край	34,96	27	Кировская область	15,40
5	Саратовская область	31,06	28	Свердловская область	14,94
6	Республика Карелия	29,76	29	Алтайский край	13,60
7	Ярославская область	29,59	30	Орловская область	12,69
8	Вологодская область	27,35	31	Волгоградская область	12,61
9	Новосибирская область	27,06	32	Псковская область	12,60
10	Забайкальский край	25,54	33	Нижегородская область	12,15
11	Владимирская область	25,19	34	Республика Марий Эл	11,41
12	Новгородская область	24,10	35	город Москва	11,26
13	Ульяновская область	22,49	36	Томская область	10,76
14	Тульская область	21,48	37	Республика Мордовия	9,70
15	Ростовская область	20,59	38	Воронежская область	9,68
16	Ивановская область	19,60	39	Липецкая область	9,57
17	Омская область	19,29	40	Курская область	9,55
18	Тамбовская область	18,14	41	Ленинградская область	9,37
19	Чувашская Республика	17,63	42	Калужская область	9,34
20	Архангельская область	17,20	43	Приморский край	9,25
21	Ставропольский край	17,04	44	Смоленская область	9,16
22	Челябинская область	16,64	45	Оренбургская область	9,05
23	Астраханская область	16,37	46	Самарская область	8,95

№ п/п	Субъект РФ	Доля МКД со спецсчетом в общем количестве МКД в РП КР, %	№ п/п	Субъект РФ	Доля МКД со спецсчетом в общем количестве МКД в РП КР, %
47	Красноярский край	8,91	71	город Севастополь	3,41
48	Карачаево-Черкесская Республика	8,59	72	Республика Тыва	3,39
49	Краснодарский край	8,29	73	Республика Башкортостан	3,05
50	Хабаровский край	8,27	74	Ненецкий автономный округ	2,99
51	Мурманская область	7,92	75	Республика Саха (Якутия)	2,78
52	Брянская область	7,39	76	Республика Хакасия	2,71
53	Республика Алтай	7,32	77	Магаданская область	1,59
54	Кемеровская область - Кузбасс	6,89	78	Кабардино-Балкарская Республика	1,34
55	Тюменская область	6,62	79	Ямало-Ненецкий автономный округ	1,14
56	город Санкт-Петербург	6,50	80	Сахалинская область	1,11
57	Рязанская область	6,17	81	Республика Северная Осетия-Алания	0,89
58	Московская область	6,12	82	Республика Ингушетия	0,34
59	Республика Коми	5,52	83	Республика Дагестан	0,31
60	Республика Калмыкия	5,37	84	Чеченская Республика	0,00
61	Республика Бурятия	5,09	85	Чукотский автономный округ	0,00
62	Республика Адыгея	5,08	Российская Федерация		13,21
63	Белгородская область	5,02			
64	Еврейская автономная область	4,95			
65	Камчатский край	4,92			
66	Ханты-Мансийский автономный округ	4,69			
67	Республика Крым	4,37			
68	Иркутская область	4,36			
69	Амурская область	3,89			
70	Республика Татарстан	3,77			

Источник: данные Фонда ЖКХ