**ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»**

# ОЦЕНКА РАЗВИТИЯ МОДЕЛИ «СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ» КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

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

Москва 2022

## Оглавление

Введение ..... 3
1. Динамика развития модели «специальный счет» ..... 4
2. Региональная дифференциация доли многоквартирных домов со специальными счетами ..... 5
3. Объем накоплений на специальных счетах ..... 8
4. Условия для выбора и реализации модели «специальный счет» ..... 11
4.1. Принять решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете стало легче ..... 11
4.2. У собственников появилось больше возможностей по выбору владельца специального счета ..... 11
4.3. Сокращен срок перехода от регионального оператора к использованию модели «специальный счет» ..... 12
4.4. Возможности выбора банка для открытия специального счета значительно уменьшились ..... 13
4.5. Специальные счета по-разному учитываются в банках в зависимости от владельца специального счета ..... 14
4.6. Появилась возможность частично уменьшить потери накоплений на специальном счете от инфляции ..... 15
4.7. Средства на специальном счете теперь подлежат страхованию ..... 15
4.8. За редким исключением отсутствует возможность привлечения кредита на капитальный ремонт многоквартирного дома со специальным счетом ..... 16
4.9. Возможность получения финансовой поддержки за счет средств Фонда ЖКХ ..... 17
5. Предложения по созданию благоприятных условий для развития модели «специальный счет» ..... 18
Заключение ..... 20

## Введение

Стратегией развития жилищно-коммунального-хозяйства Российской Федерации на период до 2020 года[1] 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.».

По мнению ряда экспертов, в том числе авторов статьи, модель «специальный счет» 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 рынка услуг и работ по капитальному ремонту и развитию конкуренции в этой сфере, в том числе развитию малого и среднего бизнеса;
- повышению качества капитального ремонта и энергоэффективности многоквартирных домов.

В 2020 году Фондом «Институт экономики города» (далее также - ИЭГ) был проведен анализ ситуации с развитием модели «специальный счет»[2], результаты которого использованы в настоящей статье. Ряд данных актуализирован по итогам 2021 года.

В исследовании использованы данные мониторинга хода реализации региональных программ капитального ремонта, осуществляемого Фондом

---

[1] Утверждена распоряжением Правительства Российской Федерации от 26 января 2016 г. № 80-р.

[2] Отчет по результатам исследования «Оценка развития модели «специальный счет» капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» доступен по ссылке: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/ocenka_razvitiya_specialnyh_schetov.pdf

содействия реформирования жилищно-коммунальному хозяйству[3], а также информация из открытых источников.

## 1. Динамика развития модели «специальный счет»

По состоянию на 1 января 2022 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 723 742 (общая площадь таких МКД – 2 672 321,4 тыс. кв. м). Из них многоквартирных домов, в которых реализуется модель «специальный счет», – 102 453 (14,16% от числа МКД, включенных в региональные программы). Общая площадь многоквартирных домов со специальными счетами – 580 962,14 тыс. кв. м (21,74% от площади МКД в региональных программах).

В целом по Российской Федерации за период с 2015 по 2021 год (рисунок 1):

- количество МКД со специальными счетами увеличилось на 45 968 единиц (на 81,4% от количества таких МКД в 2015 году);
- доля количества МКД со специальными счетами увеличилась только на 6,1 п. п. и составила 14,2%.

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

[3] Осуществляется в соответствии с приказом Минстроя России от 1 декабря 2016 года №871/пр «Об утверждении форм мониторинга и отчетности реализации субъектами Российской Федерации региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и признании утратившими силу отдельных приказов Минстроя России».

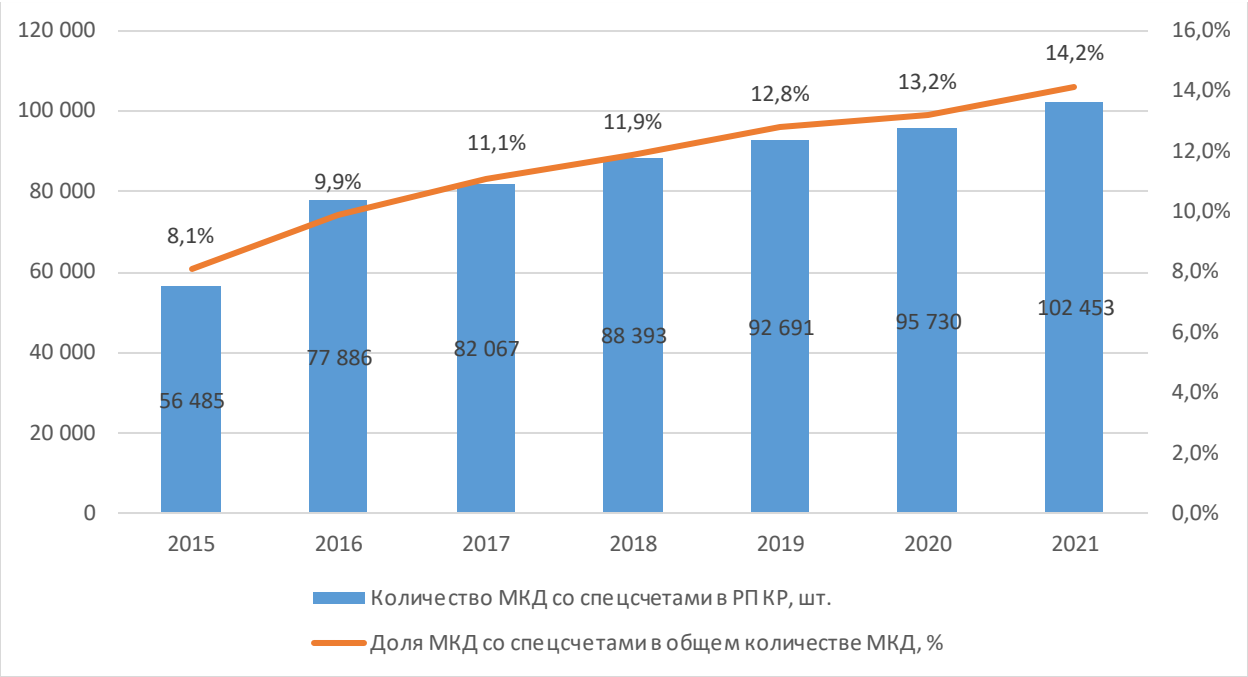


**Рисунок 1 – Динамика изменения количества и доли МКД со специальными счетами в региональных программах капитального ремонта**

*Источник:* расчеты авторов по данным портала «Реформа ЖКХ» https://www.reformagkh.ru/analytics#overhaul

## 2. Региональная дифференциация доли многоквартирных домов со специальными счетами

Модель «специальный счет» неравномерно развивается в субъектах Российской Федерации. По итогам 2021 года:

- в 17 регионах доля количества МКД со специальными счетами в региональных программах превышает 20% от общего числа МКД, включенных в региональную программу (в 2020 году таких регионов было только 12). При этом в регионах-лидерах (Удмуртская Республика и Костромская область) этот показатель превышает 40%;
- в 35 регионах площадь МКД со специальными счетами превышает 20% площади всех МКД в региональной программе. В регионах-лидерах (Костромская и Саратовская области) этот показатель составляет почти 70%;
- только в двух субъектах Российской Федерации (Чукотский автономный округ и Республика Чечня) в региональных программах нет ни одного дома со специальным счетом.

В период 2017 - 2021 гг. ежегодный перечень пяти регионов – лидеров по доле МКД со специальными счетами (по количеству и площади МКД) оставался достаточно стабильным (см. таблицу 1). Первые две позиции делят

Костромская область и Республика Удмуртия (за исключением 2018 года, когда 2-ое место по площади МКД со специальными счетами заняла Пензенская область, и 2020 и 2021 гг., когда это место заняла Саратовская область).

В число субъектов Российской Федерации с большой долей МКД со специальными счетами по количеству или площади во все указанные годы входят Республика Карелия, Пермский край, Вологодская, Пензенская, Саратовская и Ярославская области.

Забайкальский край и Новосибирская область, входившие в пятерку регионов-лидеров в 2017 году, в последующие годы в «ТОП-5» не попали. По итогам 2021 года в перечень 5-ти регионов впервые вошла Ульяновская область (5-ое место по площади МКД со специальными счетами).

Некоторая сменяемость регионов-лидеров говорит о том, что во все большем числе регионов собственники помещений в МКД предпочитают данную модель накопления средств для проведения капитального ремонта, и динамика этого процесса различна. Но есть и обратные примеры. Например, в Удмуртской Республике доля МКД со специальными счетами (по площади) уменьшилась с 74,09% в 2020 году до 59,46% в 2021 году.

Можно предположить, что на дифференциацию развития специальных счетов по регионам в значительной степени влияет информированность собственников помещений в МКД о преимуществах данной модели и возможность получения методической помощи, которые во многом обеспечиваются работой местных некоммерческих организаций (школ жилищного просвещения, ассоциаций собственников жилья и ТСЖ), а также политика органов государственной власти и органов местного самоуправления в отношении поддержки данного способа накопления средств и организации капитального ремонта МКД. Кроме того, возможно, на смену способа формирования фонда капитального ремонта в пользу «специального счета» влияют результаты общественной оценки не всегда высокого качества капитального ремонта, проводимого региональными операторами.

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

| 2017 | | | |
|---|---|---|---|
| **по количеству МКД** | | **по площади МКД** | |
| Костромская область | 40,92 | Костромская область | 68,51 |
| Удмуртская Республика | 36,93 | Удмуртская Республика | 64,03 |
| Пензенская область | 35,45 | Пензенская область | 52,74 |
| Пермский край | 30,34 | Ярославская область | 48,96 |
| Забайкальский край | 27,61 | Новосибирская область | 45,25 |
| *В целом по РФ* | *11,12* | *В целом по РФ* | *17,67* |

| 2018 | | | |
|---|---|---|---|
| **по количеству МКД** | | **по площади МКД** | |
| Удмуртская Республика | 40,12 | Удмуртская Республика | 62,87 |
| Костромская область | 38,05 | Пензенская область | 54,59 |
| Пензенская область | 36,53 | Ярославская область | 51,32 |
| Пермский край | 30,57 | Республика Карелия | 46,37 |
| Саратовская область | 27,78 | Вологодская область | 45,92 |
| *В целом по РФ* | *12* | *В целом по РФ* | *19,12* |

| 2019 | | | |
|---|---|---|---|
| **по количеству МКД** | | **по площади МКД** | |
| Удмуртская Республика | 41,52 | Костромская область | 68,1 |
| Костромская область | 39,92 | Удмуртская Республика | 58,07 |
| Пензенская область | 35,39 | Ярославская область | 54,35 |
| Пермский край | 32,1 | Пензенская область | 49,46 |
| Ярославская область | 31,14 | Вологодская область | 48,81 |
| *В целом по РФ* | 12,77 | *В целом по РФ* | 19,57 |

| 2020 | | | |
|---|---|---|---|
| **по количеству МКД** | | **по площади МКД** | |
| Удмуртская Республика | 42,8 | Удмуртская Республика | 74,09 |
| Костромская область | 39,8 | Саратовская область | 67,61 |
| Пензенская область | 35,65 | Костромская область | 66,21 |
| Республика Карелия | 36,66 | Республика Карелия | 54,04 |
| Пермский край | 32,44 | Ярославская область | 50,88 |
| *В целом по РФ* | ***13,21*** | *В целом по РФ* | ***20,98*** |

| 2021 | | | |
|---|---|---|---|
| **по количеству МКД** | | **по площади МКД** | |
| Удмуртская Республика | 44,25 | Костромская область | 69,3 |
| Костромская область | 40,91 | Саратовская область | 69,23 |
| Республика Карелия | 37,77 | Удмуртская Республика | 59,46 |
| Пензенская область | 35,2 | Республика Карелия | 55,68 |
| Саратовская область | 33,48 | Ульяновская область | 51,99 |
| *В целом по РФ* | ***14,16*** | *В целом по РФ* | ***21,74*** |

*Источник*: анализ авторов по данным мониторинга Фондом ЖКХ региональных систем капитального ремонта.

## 3. 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 2021 года 182,84 млрд руб. (рисунок 2). За период с 2017 по 2021 год объем накоплений на специальных счетах увеличился на 102 млрд (на 126%). Ежегодный объем финансирования работ по капитальному ремонту МКД со специальными счетами увеличился с 10,6 млрд руб. в 2017 году до 32,8 млрд руб. в 2021 году.

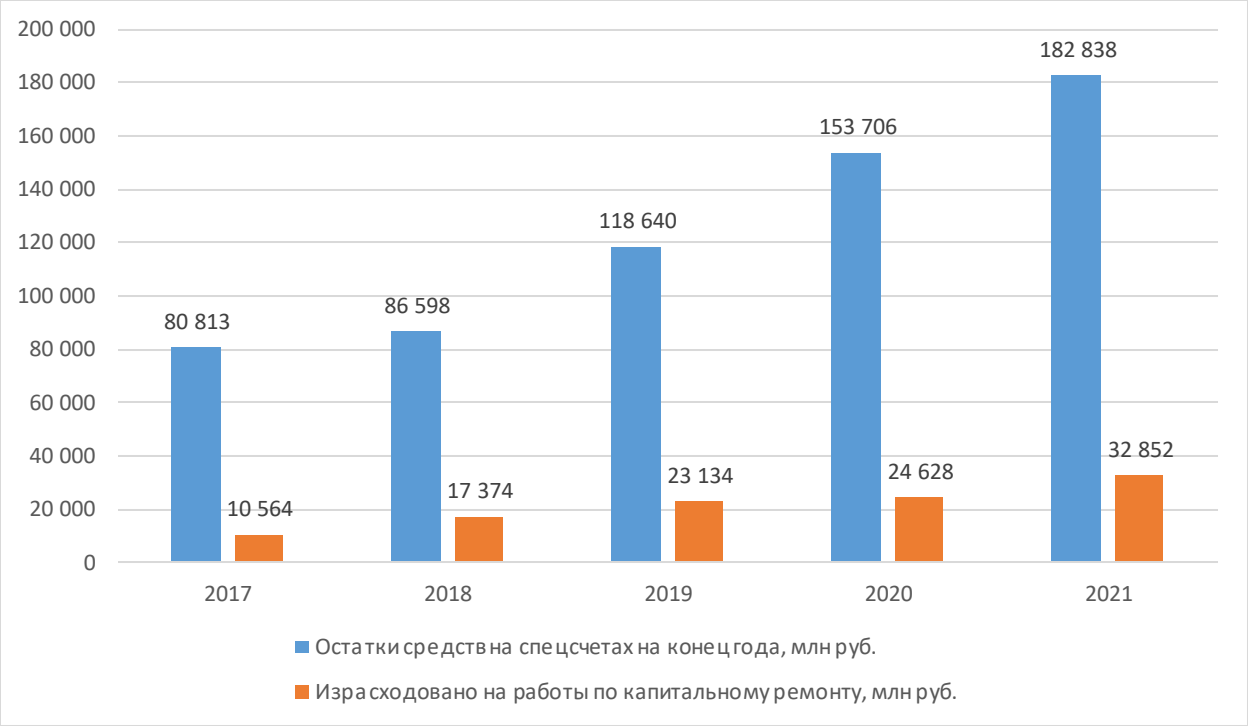


**Рисунок 2. Остатки средств на специальных счетах и стоимость выполненных работ по капитальному ремонту многоквартирных домов со специальными счетами (по состоянию на конец года), млн руб.**

*Источник*: ИЭГ по данным Фонда ЖКХ.

Значительный и ежегодно увеличивающийся объем средств на специальных счетах неоднократно становился поводом для критики модели «специальный счет» со стороны представителей органов государственной власти, которые видят преимущества модели «региональный оператор» в том, что средства взносов, поступающих в течение года на капитальный ремонт, сразу почти полностью расходуются на проведение работ. При таких оценках не учитываются особенности механизма финансирования капитального ремонта за счет средств на специальном счете в отдельном МКД:

– необходим первоначальный период накопления средств на специальном счете для проведения первого ремонта. Длительность первоначального периода накопления зависит от стоимости первого ремонта, установленного субъектом Российской Федерации минимального размера взноса на капитальный ремонт и площади МКД. Чем меньше площадь дома и установленный регионом минимальный размер взноса, тем длиннее период накопления для проведения первой работы по капитальному ремонту;

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

– в случае, если техническое состояние МКД не требует проведения капитального ремонта (а среди МКД со специальными счетами высока доля МКД с небольшим сроком эксплуатации), период до первого ремонта может быть значительным, и все это время средства на счете только накапливаются, а не расходуются (кроме того, в связи с установленными ограничениями по видам работ по капитальному ремонту, которые могут финансироваться за счет средств от минимальных взносов, накопления не могут использоваться, например, на повышение энергоэффективности МКД);

– в отсутствие возможности привлечь заемные средства на проведение капитального ремонта собственники помещений в МКД вынуждены накапливать средства до размера, равного стоимости ремонта, вместо того, чтобы сделать капитальный ремонт, а затем возвращать заемные средства.

Таким образом, значительный общий объем накоплений на всех специальных счетах в стране не означает, что средств на счете одного дома достаточно для проведения капитального ремонта.

Тем не менее, в регионах с наиболее высоким уровнем развития модели «специальный счет» средства на специальных счетах являются значительным финансовым ресурсом. В 11 субъектах Российской Федерации объем средств на специальных счетах превышает 3 млрд рублей, в том числе в 5 регионах такие средства превышают 5 млрд руб. (см. таблицу 2). Например, в Москве, где установлен самый высокий размер взноса на капитальный ремонт, несмотря на сравнительно небольшую долю МКД со специальными счетами (15,1% по площади), общий объем накопленных на них средств составляет 30,5 млрд руб. В случае их использования в ближайшие годы эти средства могли бы привести к значительному увеличению объема работ по капитальному ремонту и развитию малого и среднего бизнеса в данной сфере, поскольку МКД со специальными счетами – клиенты именно малого и среднего бизнеса.

**Таблица 2 – Остатки средств на специальных счетах в субъектах Российской Федерации с максимальной долей МКД со специальными счетами в региональных программах (на 01.01.2022 г.)**

| № | Субъект РФ | Доля МКД со спец. счетом (по площади), % | Остаток денежных средств на спец. счетах, млн руб. | № | Субъект РФ | Доля МКД со спец. счетом (по площади), % | Остаток денежных средств на спец. счетах, млн руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Удмуртская Республика | 74,1 | 3 553 | 19 | Тамбовская область | 31,2 | 1 591 |
| 2 | Саратовская область | 67,6 | 3 417 | 20 | Архангельская область | 31,1 | 1 987 |
| 3 | Костромская область | 66,2 | 1 801 | 21 | Чувашская Республика | 30,2 | 1 638 |
| 4 | Республика Карелия | 54,0 | 2 124 | 22 | Тверская область | 30,0 | 1 991 |
| 5 | Ярославская область | 50,9 | 2 711 | 23 | Калининградская область | 29,9 | 2 817 |
| 6 | Вологодская область | 49,4 | 2 573 | 24 | Астраханская область | 28,6 | 850 |
| 7 | Пензенская область | 47,9 | 1 998 | 25 | Челябинская область | 28,3 | 5 865 |
| 8 | Новгородская область | 45,7 | 1 920 | 26 | Свердловская область | 28,1 | 11 161 |
| 9 | Владимирская область | 44,1 | 3 189 | 27 | Кировская область | 26,4 | 1 939 |
| 10 | Ульяновская область | 43,9 | 1 513 | 28 | Алтайский край | 25,6 | 1 523 |
| 11 | Новосибирская область | 41,5 | 7 467 | 29 | Ставропольский край | 25,3 | 2 198 |
| 12 | Забайкальский край | 41,4 | 1 622 | 30 | Нижегородская область | 24,9 | 5 868 |
| 13 | Омская область | 38,8 | 2 122 | 31 | Орловская область | 24,1 | 755 |
| 14 | Ивановская область | 37,4 | 1 934 | 32 | Томская область | 21,7 | 1 431 |
| 15 | Тульская область | 34,3 | 3 670 | 33 | Псковская область | 21,6 | 622 |
| 16 | Ростовская область | 32,6 | 7 543 | 34 | Самарская область | 21,4 | 4 139 |
| 17 | Курганская область | 32,1 | 574 | 35 | Воронежская область | 20,5 | 1 809 |
| 18 | Пермский край | 31,7 | 5 987 | | *город Москва* | *15,1* | *30 462* |

*Источник*: ИЭГ по данным Фонда ЖК

Для вовлечения уже накопленных средств в проведение капитального ремонта сдерживающим фактором является отсутствие специализированных кредитов (см. раздел 4.8 настоящей статьи).

## 4. Условия для выбора и реализации модели «специальный счет»

На развитие модели «специальный счет» значительное влияние оказывают изменения законодательного регулирования и институциональной среды.

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

С июля 2017 года для принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете (или об изменении способа – переходе от формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора к формированию такого фонда на специальном счете) необходимо более 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД[4]. То есть такое решение принять стало легче, чем было до этого, когда требовалось не менее чем 2/3 от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

Кроме того, при выборе специального счета собственникам помещений в МКД больше не нужно принимать решения:

- о перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества, который не может быть менее перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренного региональной программой капитального ремонта;
- о сроках проведения капитального ремонта общего имущества, которые не могут быть позднее сроков, установленных региональной программой капитального ремонта[5].

### 4.2. У собственников появилось больше возможностей по выбору владельца специального счета

На начальном этапе выбора способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете у собственников помещений в МКД, в котором не создано товарищество собственников жилья (ТСЖ) или который не управлялся жилищным, жилищно-строительным кооперативом, был только один вариант – определить владельцем специального счета регионального

---

[4] Соответствующие изменения были внесены в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее также – ЖК РФ, Жилищный кодекс) Федеральным законом от 29 июля 2017 года № 257-ФЗ.

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

оператора. С июля 2014 года они могут выбирать между региональным оператором и организацией, управляющей МКД по договору управления[6].

Доля специальных счетов, открываемых управляющими организациями, постоянно увеличивается (с 9% от общего количества МКД со специальными счетами в 2015 году до 32% в 2020 году[7]). При этом необходимо отметить, что, по данным Ассоциации региональных операторов капитального ремонта (АРОКР), в последние 2 - 3 года появилась негативная практика нецелевого и (или) неэффективного использования средств со специальных счетов, которую связывают с действиями именно управляющих организаций – владельцев специальных счетов.

До настоящего времени в Жилищном кодексе существует ограничение на возможность быть владельцами специального счета товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными кооперативами: эти объединения собственников должны сами управлять МКД[8]. Если этими организациями заключен договор управления МКД с управляющей организацией, они утрачивают право быть владельцем специального счета. Такое ограничение неоправданно ущемляет права собственников помещений в МКД на выбор владельца специального счета.

### 4.3. Сокращен срок перехода от регионального оператора к использованию модели «специальный счет»

С 2017 года решение общего собрания собственников помещений о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете 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 кодекса[9]. При этом законом субъекта Российской Федерации может быть установлен меньший срок.

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 МКД 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

---

[6] Возможность выбора собственниками владельцем специального счета управляющей организации определена поправками в ЖК РФ, внесенными Федеральным законом от 21 июля 2014 года № 255-ФЗ.

[7] Расчеты ИЭГ по данным портала Реформа ЖКХ https://www.reformagkh.ru/analytics#overhaul

[8] См. часть 2 статьи 175 ЖК РФ.

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

ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через 1 месяц со дня направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в МКД (при условии, что собственники помещений не имеют задолженности перед региональным оператором за проведенный капитальный ремонт)[10].

### 4.4. 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 3).

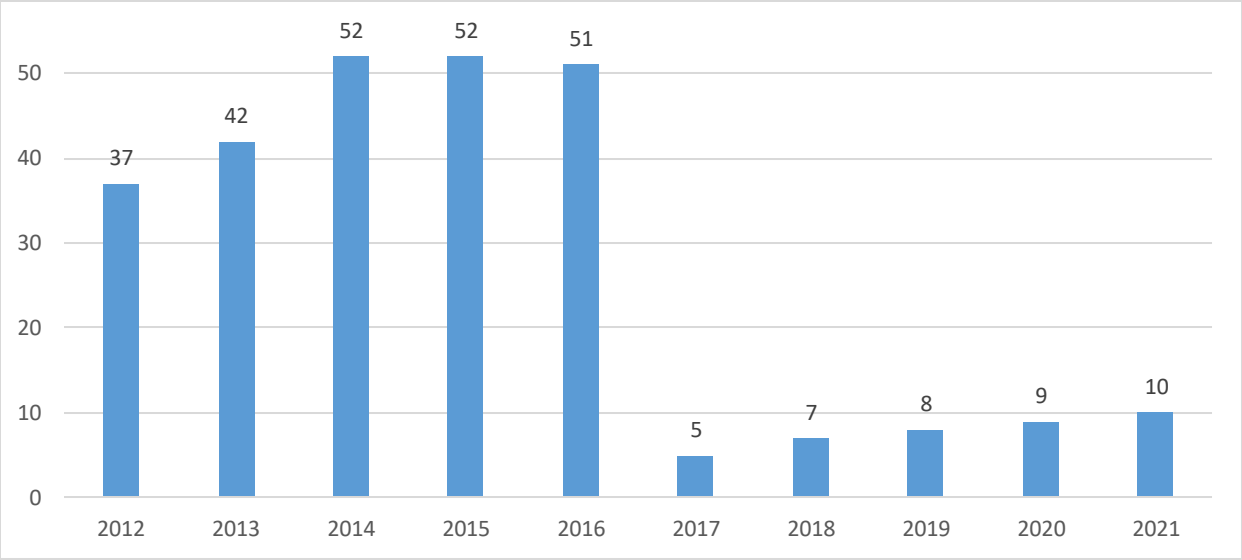


**Рисунок 3 – Количество кредитных организаций, соответствующих требованиям для открытия специальных счетов**

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

Это связано с изменением законодательных требований к банкам, в которых могут быть открыты специальные счета:

- до 2018 года требования к банкам были установлены частью 2 статьи 176 Жилищного кодекса: величина собственных средств (капитала) банка должна была составлять не менее 20 млрд руб.;
- начиная с 2018 года требования к кредитным организациям, в которых может быть открыт специальный счет, устанавливаются Правительством Российской Федерации[11], которое определило требования к банкам для открытия специальных счетов, аналогичные

[10] См. часть 5[1] статьи 173 ЖК РФ, которая введена Федеральным законом от 20 декабря 2017 года № 399-ФЗ.
[11] В часть 2 статьи 176 ЖК РФ внесено изменение Федеральным законом от 20 декабря 2017 года № 399-ФЗ.

требованиям для открытия счетов региональных операторов: размер собственных средств (капитала) банка должен быть не менее 250 млрд руб. и банк должен иметь соответствующий кредитный рейтинг[12].

Состав и количество банков, которые удовлетворяют требованиям по открытию и ведению специальных счетов, почти не меняется с 1 января 2019 года, что свидетельствует о чрезмерно жёстких критериях для «входа» в данный сегмент деятельности кредитных организаций. Низкая конкуренция между банками по ведению специальных счетов не способствует повышению привлекательности условий открытия и обслуживания таких счетов.

### 4.5. 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 МКД (что делало бы такой счет уникальным), а по юридическим лицам, которые являются их владельцами и открыли счет на свое имя. Это создает риски несоблюдения ограничения по распоряжению средствами на специальном счете (только на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД) и неисполнения владельцем специального счета распоряжения уполномоченного представителя собственников о выплате средств подрядчику по заключенному собственниками договору об оказании услуг, выполнении работ по капитальному ремонту. Это также затрудняет смену владельца специального счета по решению общего собрания при сохранении договора специального счета, что допускает Жилищный кодекс[13].

Кроме того, в соответствии с Планом счетов бухгалтерского учета для кредитных организаций[14], 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

[12] 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».
[13] См. часть 3 статьи 176 ЖК РФ.
[14] Приложение к Положению Банка России от 27 февраля 2017 года № 579-П «О Плане счетов бухгалтерского учета для кредитных организаций и порядке его применения».

потребительских кооперативов, управляющих организаций (счет № 40705) отнесен к счетам негосударственных организаций.

По отзывам экспертов[15], 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.

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

С 2016 года у собственников помещений в МКД со специальным счетом появилась возможность размещать средств фонда капитального ремонта, временно свободные от финансирования капитального ремонта, на специальном депозитном банковском счете[16]. Доходы от депозита становятся частью фонда капитального ремонта.

Все банки, в которых открываются специальные счета, предлагают собственникам разместить временно свободные средства фонда капитального ремонта на специальном депозите. В некоторых кредитных организациях имеются ограничения по суммам неснижаемого остатка на депозите (например, 50% от суммы, зафиксированной в договоре специального депозита) и максимальной сумме депозита (200% от суммы, зафиксированной в договоре специального депозита)[17]. Размеры неснижаемого остатка, максимальной суммы депозита, процентной ставки и ряд других параметров определяются индивидуально для каждого МКД.

Процентная ставка по депозитам для всех категорий вкладчиков, как правило, ниже инфляции, что в том числе связано с близким к монопольному положением кредитных организаций, в которых можно открывать специальные счета. Таким образом, доходность и условия размещения средств на специальном депозите хотя и позволяют уменьшить влияние инфляции на накопления на специальном счете, но лишь частично.

### 4.7. Средства на специальном счете теперь подлежат страхованию

После долгого периода обсуждений вопроса о необходимости защитить средства на специальных счетах от утраты в связи с банкротством банка (отзыва его лицензии Центральным банком России) в 2020 году Федеральный закон от 23 декабря 2003 года № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках

---

[15] Данные Ассоциации «Национальный жилищный конгресс».
[16] Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 355-ФЗ в Жилищный кодекс введена статья 175[1].
[17] https://www.rshb.ru/smallbusiness/depositary/fond/ .

Российской Федерации» дополнен статьей 13[10] «Особенности страхования денежных средств, размещенных на специальном счете (специальном депозите), предназначенном для формирования и использования средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме»[18].

В соответствии с внесенными изменениями, средства на специальных счетах подлежат обязательному страхованию Агентством 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 МКД, выплачивается в размере 100% суммы, находящейся на специальном счете на день наступления страхового случая, но не более 10 млн. рублей[19].

Обязательное страхование средств на специальных счетах также будет иметь важное значение в случае расширения перечня банков, в которых можно открывать специальные счета.

### 4.8. 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 МКД со специальными счетами.

Такие кредиты фактически выдает только один банк – Банк «Центр-Инвест» и только в пяти регионах (Ростовская и Волгоградская области, Краснодарский край, города Москва и Нижний Новгород). Банк кредитует капитальный ремонт, включая мероприятия по повышению энергоэффективности МКД, с 2009 года. По состоянию на 1 января 2021 года банком было выдано 192 кредита на общую сумму 363 млн руб.[20].

Отсутствие возможности получения кредита «коллективом» собственников помещений в МКД со специальным счетом под обязательство его возврата за счет общих средств, формируемых путем уплаты обязательных взносов на капитальный ремонт на специальный счет (подобный подход предусмотрен Жилищным кодексом[21]), негативно влияет на возможность собственников помещений в таких домах своевременно проводить дорогостоящие работы по капитальному ремонту и в целом на развитие модели «специальный счет».

---

[18] Изменения внесены Федеральным законом от 25 мая 2020 года № 163-ФЗ.

[19] См. пункт 1 статьи 13[10] Федерального закона от 23 декабря 2003 года № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации».

[20] https://old.centrinvest.ru/files/about/reports/byyear/2020.pdf .

[21] См., например, часть1 статьи 170 ЖК РФ.

Важно отметить, что значительный объем средств, накопленных на специальных счетах (см. раздел 3 настоящей статьи), мог бы служить источником средств для кредитования капитального ремонта. Фактически, несколько самых крупных банков располагают значительным и постоянно пополняемым объемом средств, поступающих от собственников помещений, но инвестируют эти средства не в капитальный ремонт МКД, а в другие сферы. Между тем, если бы эти средства использовались для кредитования капитального ремонта, это способствовало бы увеличению объемов работ по капитальному ремонту, в том числе проведению энергосберегающих мероприятий.

Необходимо совершенствование законодательства в целях упрощения правового механизма и снижения кредитного риска привлечения кредитов «коллективом» собственников помещений в МКД со специальным счетом с заключением кредитного договора представителем собственников, уполномоченным решением общего собрания, и с погашением такого кредита за счет общих средств собственников помещений, формирующихся на специальном счете путем уплаты взносов на капитальный ремонт. Необходимо также стимулирование банков со стороны государства для создания целевых кредитных продуктов для капитального ремонта и энергоэффективной модернизации МКД.

### 4.9. Возможность получения финансовой поддержки за счет средств Фонда ЖКХ

В 2017 году Фонд ЖКХ получил возможность предоставлять финансовую поддержку на энергоэффективный капитальный ремонт МКД и капитальный ремонт с привлечением заемных средств[22]. После годичного перерыва в 2019 году предоставление Фондом ЖКХ поддержки на эти цели было продолжено, а условия получения поддержки стали проще.

По итогам 2020 года финансовая поддержка за счет средств Фонда ЖКХ предоставлена на сумму 133,98 млн руб.[23], в том числе:

- 124 МКД в 28 субъектах Российской Федерации – на энергоэффективный капитальный ремонт общей стоимостью 271,3 млн руб. (в том числе за счет средств собственников помещений в МКД – 230,82 млн. руб., средств консолидированных бюджетов Российской Федерации – 10,53 млн. руб.); сумма возмещения из средств Фонда ЖКХ – 125,32 млн. руб. (46,2% от общей стоимости ремонта);

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

[23] Годовой отчет Фонда ЖКХ за 2020 год. https://fondgkh.ru/work-result/rezultaty-raboty/godovye-otchety-fonda/godovye-otchety/ .

– 9 МКД в 2 субъектах Российской Федерации – на возмещение части расходов на уплату процентов за пользование кредитом; общая стоимость капитального ремонта – 22,72 млн. руб., из них привлеченных кредитов – 11,47 млн руб.; плата за пользование кредитом в течение 5 лет – 3,17 млн. руб.; размер возмещения из средств Фонда ЖКХ – 1,72 млн руб. (54,29% от платы за пользование кредитом в течение 5 лет).

В 2021 году сумма финансовой поддержки, предоставленной Фондом ЖКХ на капитальный ремонт МКД (без учета средств на замену лифтов), увеличилась по сравнению с 2020 годом и составила 253,99 млн. руб. 130 МКД в 11 субъектах Российской Федерации получили средства на энергоэффективный капитальный ремонт, 24 МКД в двух субъектах Российской Федерации – на возмещение части процентной ставки по кредиту[24].

Необходимо отметить, что возможность получения поддержки Фонда ЖКХ на капитальный ремонт МКД со специальным счетом зависит от готовности субъекта Российской Федерации подать заявку на получение такой поддержки и ограничена лимитом средств Фонда ЖКХ на данное направление поддержки. Так, в 2022 году Фонд ЖКХ не располагает средствами для предоставления поддержки энергоэффективного капитального ремонта и ремонта с привлечением заемных средств.

## 5. Предложения по созданию благоприятных условий для развития модели «специальный счет»

На основе проведенного анализа предлагаются следующие изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации для преодоления барьеров в целях развития модели «специальный счет».

1) Идентифицировать специальный счет для формирования фонда капитального ремонта по адресу многоквартирного дома; в договоре специального счета должно быть указано, что владелец специального счета является представителем собственников помещений в многоквартирном доме.

2) Расширить права собственников помещений в многоквартирном доме со специальным счетом по использованию средств фонда капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт. Наряду с использованием таких средств для оплаты услуг и работ по капитальному ремонту, указанных в части 1 статьи 166

[24] Годовой отчет Фонда ЖКХ за 2021 год. https://fondgkh.ru/work-result/rezultaty-raboty/godovye-otchety-fonda/godovye-otchety/ .

Жилищного кодекса и определенных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 2 статьи 166 Жилищного кодекса, разрешить использовать средства фонда капитального ремонта, сформированные исходя из установленного минимального размера взноса, на закупку товаров с целью проведения работ по капитальному ремонту, работ, повышающих энергоэффективность многоквартирного дома и обеспечивающих автоматизированный учет потребления коммунальных услуг. Снять ограничения по использованию указанных средств фонда капитального ремонта для проведения работ в более ранний срок, чем предусмотрено региональной программой капитального ремонта.

3) Снизить требование к количеству голосов, необходимых для принятия решений о проведении и финансировании капитального ремонта многоквартирного дома с 2/3 до 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

4) Исключить возможность изменения решением органов местного самоуправления способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете на формирование его на счете регионального оператора в случае, если фонд капитального ремонта на специальном счете формируется в размере меньшем, чем 50% от начислений, и в установленный срок задолженность не погашена, а также если собственники помещений самостоятельно не обеспечили проведение необходимых работ по капитальному ремонту в установленный региональной программой срок. Вместо перехода к региональному оператору в указанном случае предлагается определить регионального оператора «внешним управляющим» специального счета с функциями владельца специального счета и возложить на него обязанность взыскания задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт на специальный счет, а также исполнение функций технического заказчика по проведению необходимых работ по капитальному ремонту общего имущества за счет средств на специальном счете.

5) Дополнительно к существующим способам привлечения ТСЖ, кооперативом, управляющей организацией кредита и (или) займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме определить, что решением общего собрания может быть предусмотрено, что такой кредит, заем на капитальный ремонт предоставляется всем собственникам помещений в многоквартирном доме, формирующим фонд капитального ремонта на специальном счете. В этом случае от имени всех таких собственников кредитный договор или договор займа заключает лицо, уполномоченное решением общего собрания собственников помещений в

многоквартирном доме (представитель собственников помещений в таком многоквартирном доме). Обязанность по погашению такого кредита, займа на капитальный ремонт и уплате процентов за пользование таким кредитом, займом возникает у каждого собственника помещения в многоквартирном доме в размере, пропорциональном доле собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, и исполняется каждым собственником помещения путем внесения установленных взносов на капитальный ремонт на специальный счет.

6) Предусмотреть право собственников помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания таких собственников передать в залог принадлежащие им права на средства на специальном счете в качестве обеспечения кредита, займа на капитальный ремонт, предоставляемого всем собственникам помещений в доме на основании решения общего собрания.

## Заключение

Модель самостоятельной организации собственниками помещений в многоквартирном доме капитального ремонта за счет средств, формируемых на специальном счете, развивается, но достаточно медленно.

К преимуществам модели «специальный счет» 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. Пока не всегда такие возможности могут реализоваться, в том числе в силу толкования отдельных норм законодательства органами государственной власти, государственного жилищного надзора и региональными операторами капитального ремонта, на имя которых открыты специальные счета.

При этом модель «специальный счет» достаточно 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 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 модель «специальный счет», в том числе для создания системы кредитования капитального ремонта, а также более масштабная бюджетная и информационно-методическую поддержка.