



# Специальный счет для проведения капитального ремонта: возможности и трудности для собственников

Ирина Валентиновна Генцлер,  
директор направления «Городское хозяйство»  
Фонда «Институт экономики города»



«Специальный счет» - одна из двух моделей организации и финансирования капитального ремонта многоквартирных домов в рамках региональных программ

# АЛЬТЕРНАТИВНЫЙ ВЫБОР

! Фонд капитального ремонта - это целевые денежные средства, которые формируются за счет взносов собственников помещений в многоквартирном доме (МКД) и других разрешенных законом средств

Собственники помещений в МКД вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта (КР):

▶ 1) ПЕРЕЧИСЛЕНИЕ ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ НА СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ в целях формирования фонда КР в виде денежных средств, находящихся на специальном счете

▶ 2) ПЕРЕЧИСЛЕНИЕ ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ НА СЧЕТ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА в целях формирования фонда КР в виде обязательственных прав собственников помещений в МКД в отношении регионального оператора  
Часть 3 статьи 170 ЖК РФ

Решение о выборе способа формирования фонда КР (в т.ч. о выборе «специального счета» должно быть принято общим собранием собственников помещений в МКД **БОЛЕЕ ЧЕМ 50% ГОЛОСОВ ОТ ОБЩЕГО ЧИСЛА ГОЛОСОВ** собственников помещений в МКД

Пункт 1.1 части 2 статьи 44, часть 1 статьи 46 ЖК РФ



# ИЗМЕНЕНИЕ СПОСОБА «СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ»

**!** Способ «специальный счет» может быть ТОЛЬКО ВЫБРАН решением общего собрания (в отличие от способа «региональный оператор»):

- при первоначальном выборе способа формирования фонда КР (после включения МКД в региональную программу)
- в любое время при изменении ранее выбранного способа «региональный оператор» на способ «специальный счет» (это возможно только если нет задолженности перед региональным оператором по оплате оказанных услуг и выполненных работ по капитальному ремонту МКД)

Часть 3 статьи 170, части 1 и 2 статьи 173 ЖК РФ

▶ **Способ «специальный счет» МОЖЕТ БЫТЬ ИЗМЕНЕН** (с переходом к способу «региональный оператор»):

- по решению общего собрания - в любое время при условии отсутствия задолженности по кредиту, займу, за выполненные работы по капитальному ремонту
- по решению органа местного самоуправления в случаях:
  - задолженности по взносам на капитальный ремонт  $\geq 50\%$  от начисленных
  - непроведения необходимых работ по капитальному ремонту в срок, установленный региональной программой

Части 1, 2 и 10 статьи 173, часть 7 статьи 189 ЖК РФ



# ОСОБЕННОСТИ СПОСОБА «СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ»

- ▶ **Специальный банковский счет открывается для отдельного МКД**

Часть 3 статьи 170, часть 4 статьи 175 ЖК РФ

- ▶ **Специальный счет открывает в банке лицо, определенное решением общего собрания:**

- 1) товарищество собственников жилья (ТСЖ), осуществляющее управление многоквартирным домом
- 2) осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив
- 3) управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления
- 4) региональный оператор *(не может отказать собственникам в открытии специального счета)*

Части 2, 3 статьи 175 ЖК РФ

**Владельцу специального счета (лицу, которое открыло счет) принадлежит только сам специальный счет**

- ! **Независимо от того, кто является владельцем счета, ПРАВА НА СРЕДСТВА НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ ПРИНАДЛЕЖАТ СОБСТВЕННИКАМ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД**

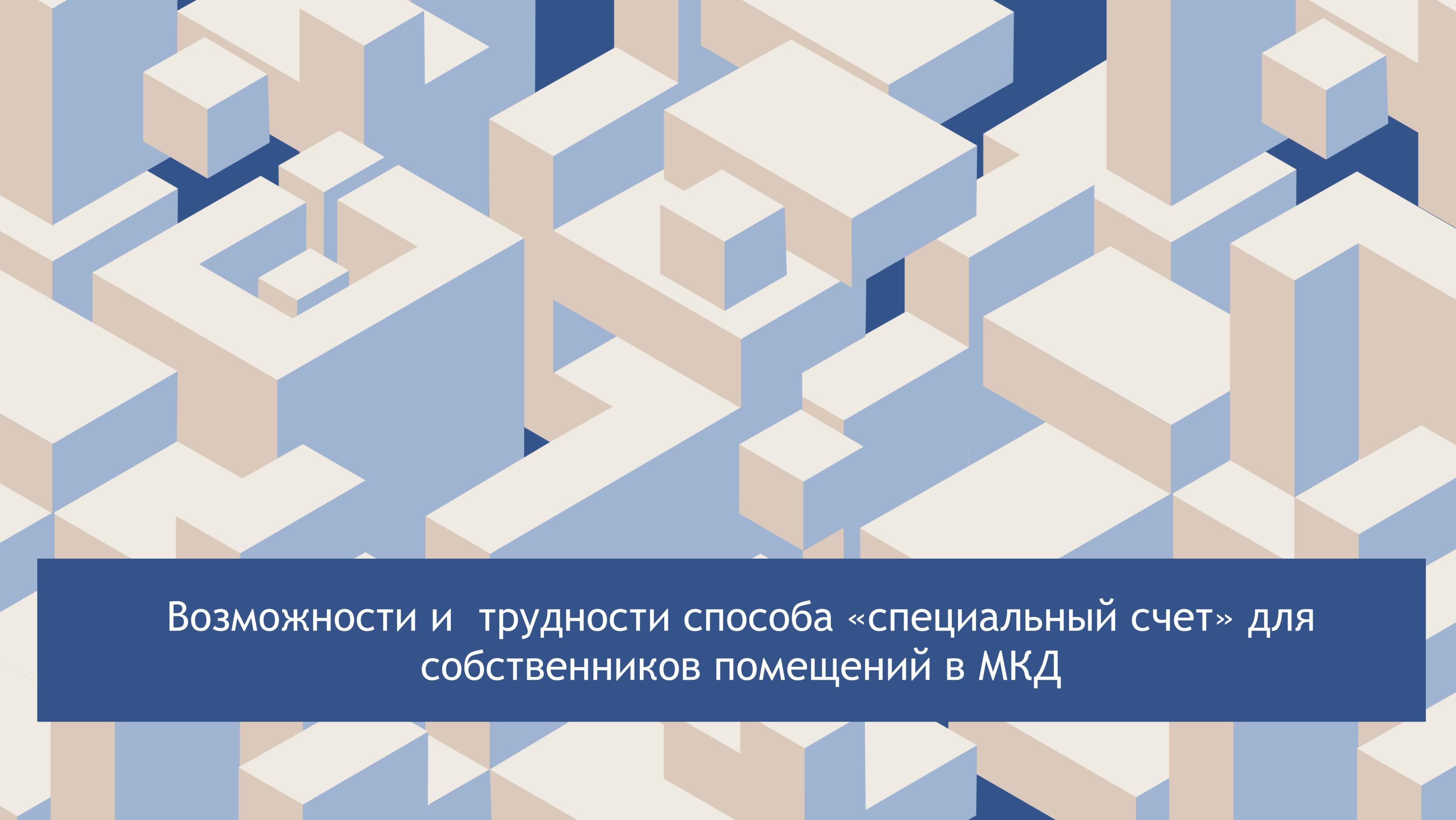
Часть 1 статьи 36.1 ЖК РФ

- ▶ **Статус общих средств на специальном счете близок к статусу общего имущества в МКД**

**(доля собственника в денежных средствах не может быть выделена, следует судьбе права собственности на помещение...)**

Части 2 - 7 статьи 36.1 ЖК РФ





Возможности и трудности способа «специальный счет» для  
собственников помещений в МКД

# Что дает собственникам помещений в МКД специальный счет?

“

Собственники помещений в МКД, избравшие в качестве способа формирования фонда капитального ремонта аккумуляцию соответствующих денежных средств на специальном счете, самостоятельно организуют проведение капитального ремонта общего имущества, принимая на себя все связанные с этим риски.

Поскольку право распоряжения этими денежными средствами принадлежит исключительно собственникам помещений в МКД, они вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в своем МКД и до наступления предельного срока его проведения, предусмотренного региональной программой, с оплатой соответствующих услуг и (или) работ из средств сформированного ими фонда КР .... При этом порядок решения вопросов, связанных с организацией проведения капитального ремонта (включая поиск подрядчиков (исполнителей), подготовку технического задания на оказание необходимых услуг и (или) выполнение работ, осуществление контроля за ходом капитального ремонта), также определяется собственниками помещений в этом доме.

Постановление Конституционного суда Российской Федерации от 12 апреля 2016 г. № 10-П «По делу о проверке конституционности положений части 1 статьи 169, частей 4 и 7 статьи 170 и части 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с запросами групп депутатов Государственной Думы» (п. 7.1)

1

Возможность провести работы по КР в более ранний срок, чем установлен региональной программой (*перенос на более поздний срок требует внесения изменений в региональную программу*)

2

Возможность установить требования к материалам, оборудованию, технологиям выполнения работ по КР

3

Возможность самим определить предельную стоимость работ по КР (*не действуют ограничения по стоимости услуг и работ, установленные для регионального оператора*)

4

Возможность самим выбрать подрядчика на основе самостоятельно выработанных критериев

5

Возможность самим контролировать качество работ по КР и оплачивать работы подрядчика только после устранения всех недостатков

# «СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ» - БОЛЕЕ СЛОЖНЫЙ СПОСОБ ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ, ЧЕМ СПОСОБ «РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР»



Собственникам помещений в МКД со специальным счетом необходимо принять большое количество решений, связанных с проведением капитального ремонта. Решения принимаются на общем собрании собственников помещений в МКД. Для принятия решений требуется не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

- Собственникам нужно быть очень активными и сплоченными
- Нужен активный и грамотный домовый актив
- Собственники должны доверять своему домовому активу, поддерживать его и помогать

*При способе «региональный оператор» собственники помещений в МКД могут вообще не принимать никаких решений. За них решения примут региональный оператор и органы местного самоуправления.*

# «СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ» - БОЛЕЕ СЛОЖНЫЙ СПОСОБ ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ, ЧЕМ СПОСОБ «РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР» (2)



Собственники могут столкнуться с тем, что к началу проведения ремонта на специальном счете окажется недостаточно средств для оплаты работ.

Это может быть связано с тем, что установленный размер обязательного минимального взноса слишком низкий или дом небольшой, поэтому ежемесячный финансовый поток незначителен.

- Требуется более длительный период накоплений *(но это может не позволять техническое состояние дома, установленный региональной программой срок проведения капитального ремонта)*
- Нужны заемные средства *(в настоящее время возможности получить кредит на КР чрезвычайно ограничены)*
- Необходима бюджетные субсидии *(в настоящее время не предоставляются или очень ограничены)*
- Необходимо устанавливать дополнительные взносы на КР *(такое решение может не поддержать 2/3 собственников; на дополнительные взносы не распространяются субсидии и компенсации)*

*При способе «региональный оператор» собственники помещений в МКД могут не заботиться о недостаточности накоплений в фонде КР. Недостающие средства должен изыскивать региональный оператор (в том числе из фондов КР других МКД)*

# «СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ» - БОЛЕЕ СЛОЖНЫЙ СПОСОБ ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ, ЧЕМ СПОСОБ «РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР» (3)



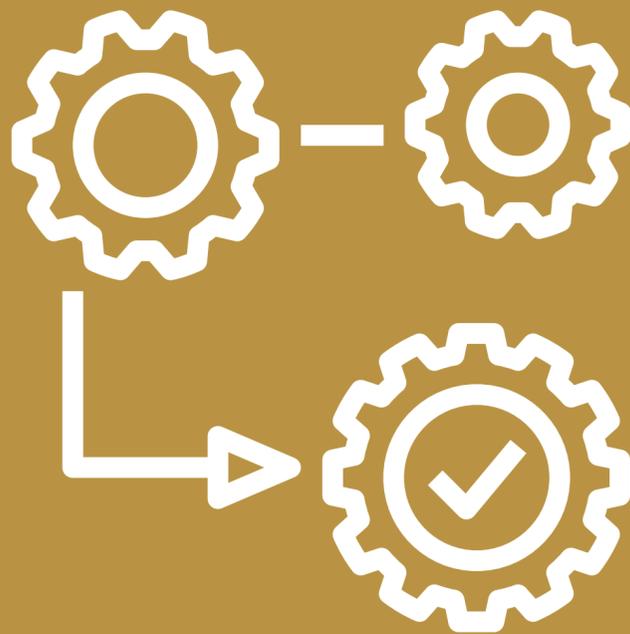
Собственники помещений в МКД, их актив:

- могут не быть техническими специалистами, не уметь оценивать техническое состояние общего имущества, потребность в ремонте
- могут не знать о материалах, оборудовании, технологий КР
- могут не иметь опыта конкурентного отбора подрядчиков/исполнителей

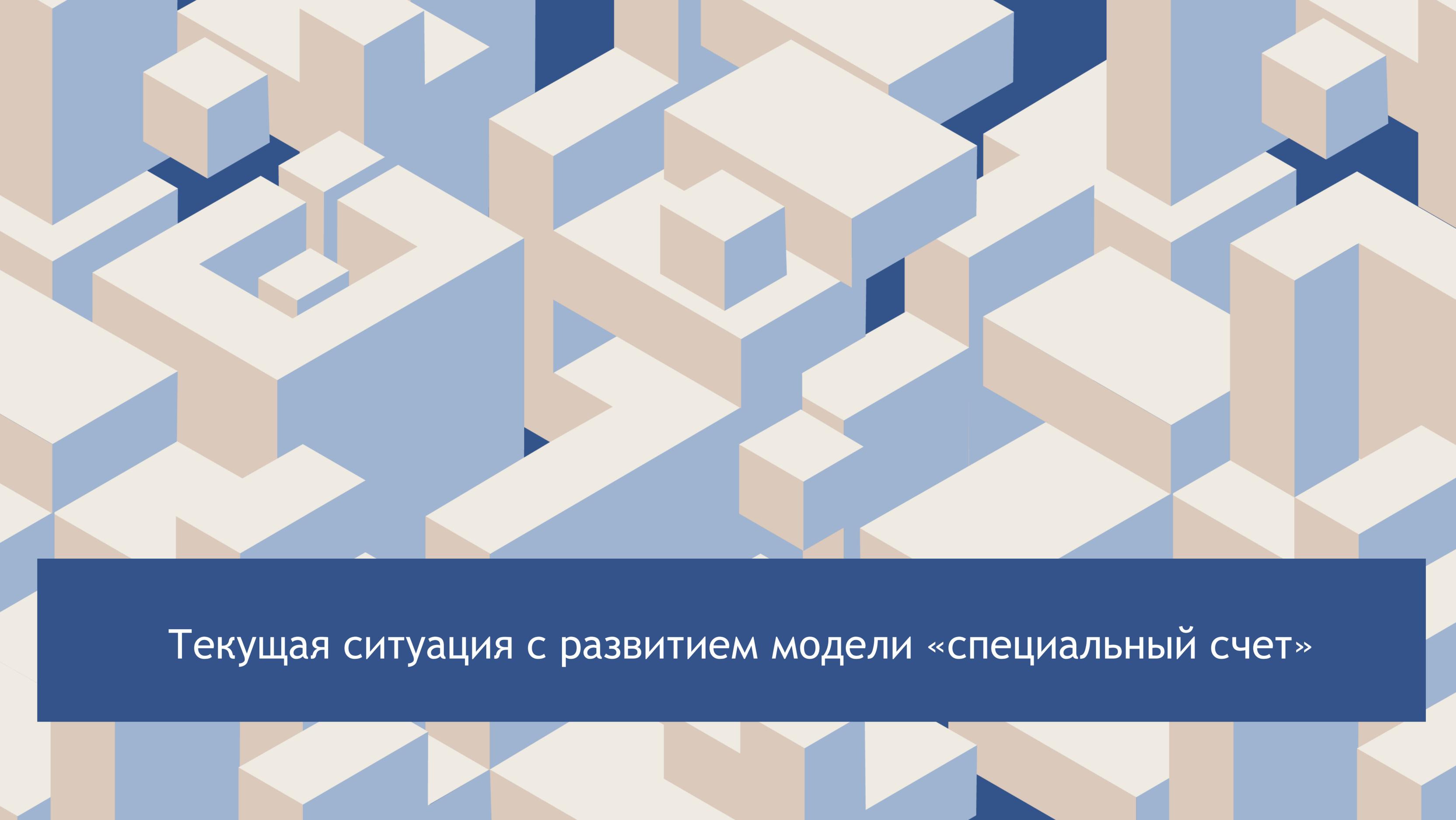
- Нужно хорошее взаимодействие, тесная работа с управляющей организацией
- Нужны профессиональные консультации по техническим вопросам КР
- Нужны надежные подрядчики, готовые работать с МКД со специальным счетом

*При способе «региональный оператор» региональный оператор является техническим заказчиком капитального ремонта, решает все вопросы без участия собственников.*

## Собственники помещений в МКД со специальным счетом лишены таких преимуществ системы регионального оператора как:



- неограниченный и не требующий усилий доступ к беспроцентным займам
- квалифицированный и неоплачиваемый собственниками организатор процесса капитального ремонта / технический заказчик
- не требующая усилий и расходов система сбора взносов на капитальный ремонт и взыскания долгов



Текущая ситуация с развитием модели «специальный счет»

# Модель «специальный счет» развивается: медленно, но неуклонно

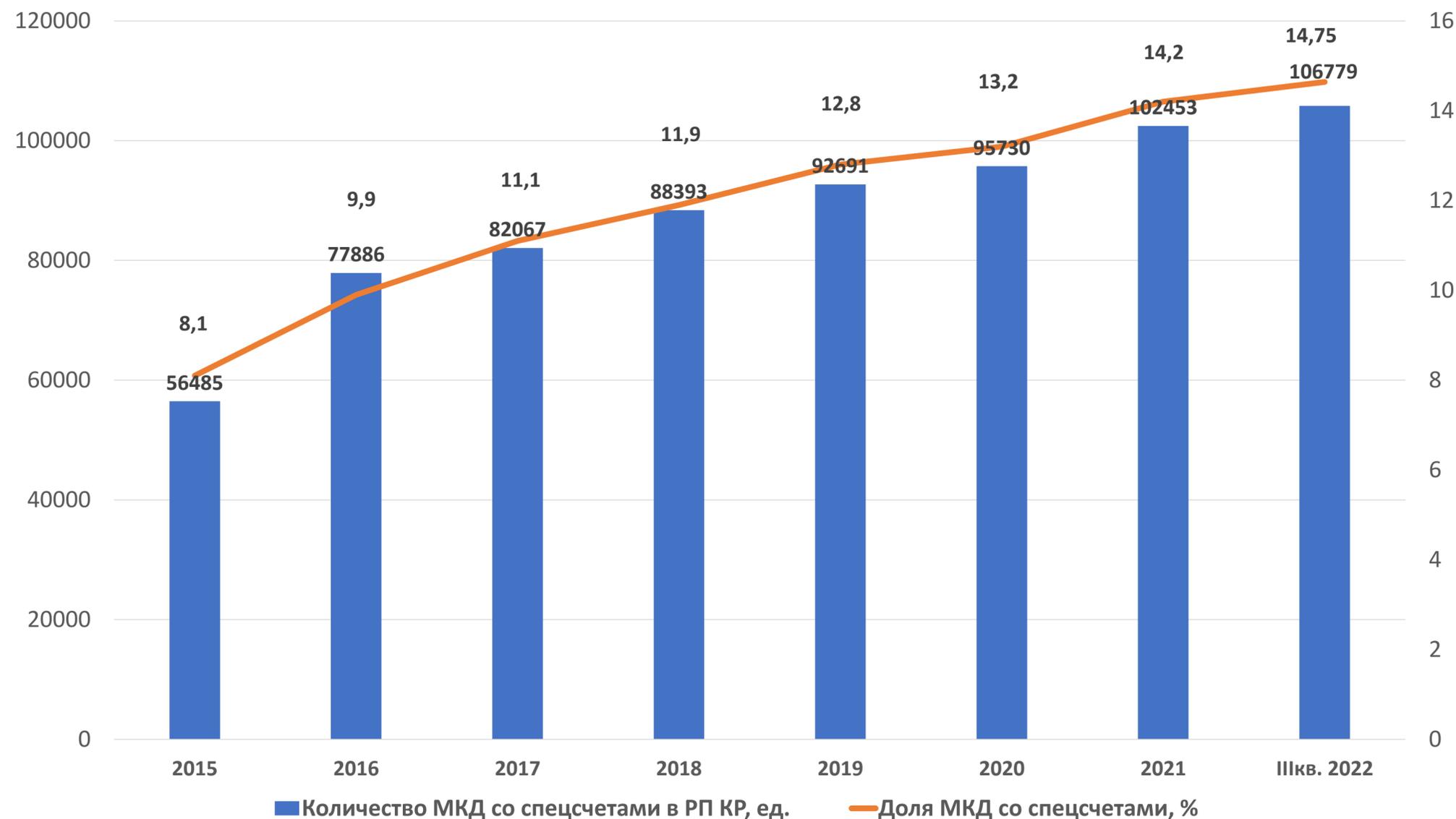
за 2015 - 2022 гг.

- количество МКД со специальным счетом увеличилось на 50 294 МКД (на 89,0%)
- доля специальных счетов в региональных программах увеличилась с 8,1% до 14,75% (на 6,65 пп)

По состоянию на 1 января 2023 г.:  
количество МКД со специальными счетами - 106 779  
общая площадь МКД со специальными счетами - 620,05 млн. кв. м

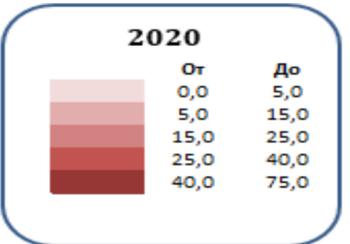
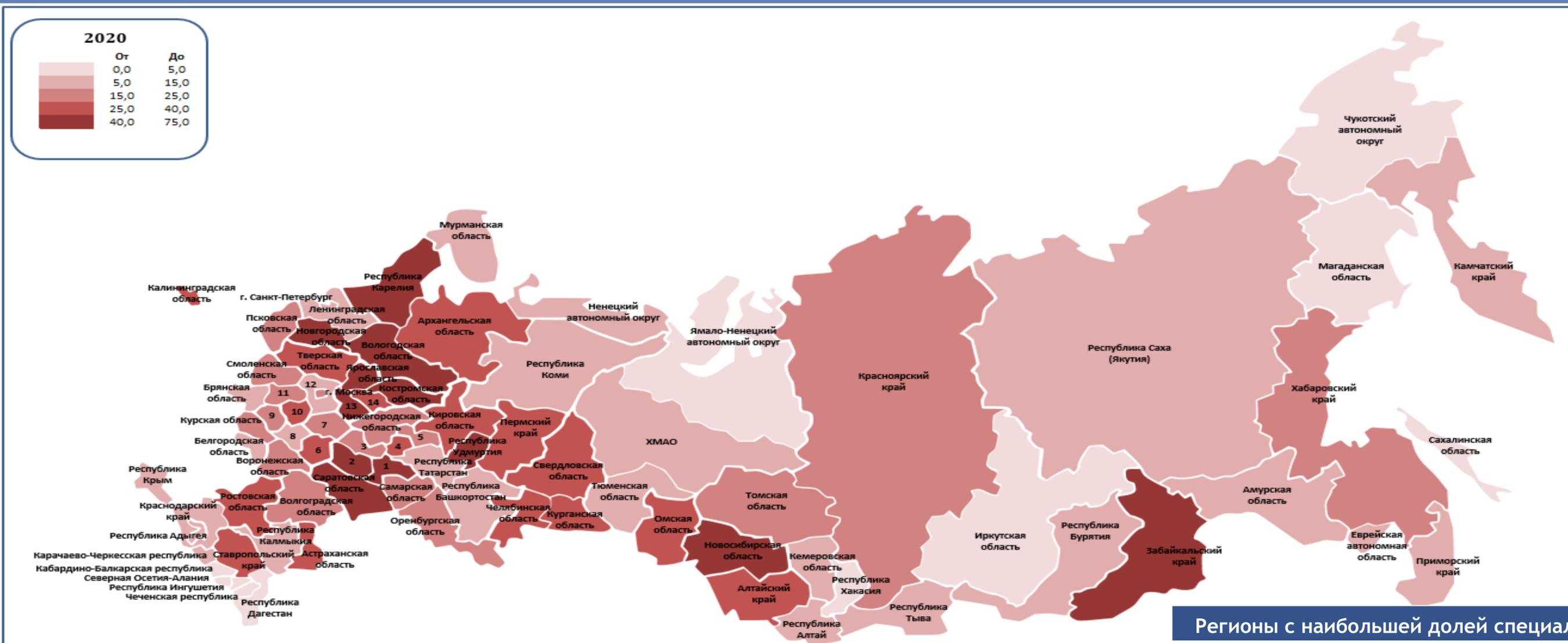
Доля площади МКД со специальными счетами в региональных программах - 22,43%

## Количество и доля МКД со специальными счетами в региональных программах



Источник: ИЭГ по данным Фонда ЖКХ

# Специальные счета неравномерно развиваются по субъектам Российской Федерации



- |                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| 1 - Ульяновская область | 10 - Тульская область     |
| 2 - Пензенская область  | 11 - Калужская область    |
| 3 - Республика Мордовия | 12 - Московская область   |
| 4 - Республика Чувашия  | 13 - Владимирская область |
| 5 - Республика Марий Эл | 14 - Ивановская область   |
| 6 - Тамбовская область  |                           |
| 7 - Рязанская область   |                           |
| 8 - Липецкая область    |                           |
| 9 - Орловская область   |                           |

На 1 октября 2022 года:

- в 22 регионах доля МКД со специальными счетами превышает 20%
- в 38 регионах площадь МКД со специальными счетами превышает 20%
- в 15 регионах площадь таких МКД превышает 40%
- в 1 регионе (Чукотский АО) нет ни одного МКД со специальным счетом

**Регионы с наибольшей долей специальных счетов (III кв. 2022)**

по количеству МКД		по площади МКД	
Удмуртская Республика	46,13	Саратовская область	71,83
Костромская область	42,24	Костромская область	70,70
Республика Карелия	38,68	Удмуртская Республика	62,33
Пензенская область	36,28	Ульяновская область	55,51
Саратовская область	34,11	Республика Карелия	54,45

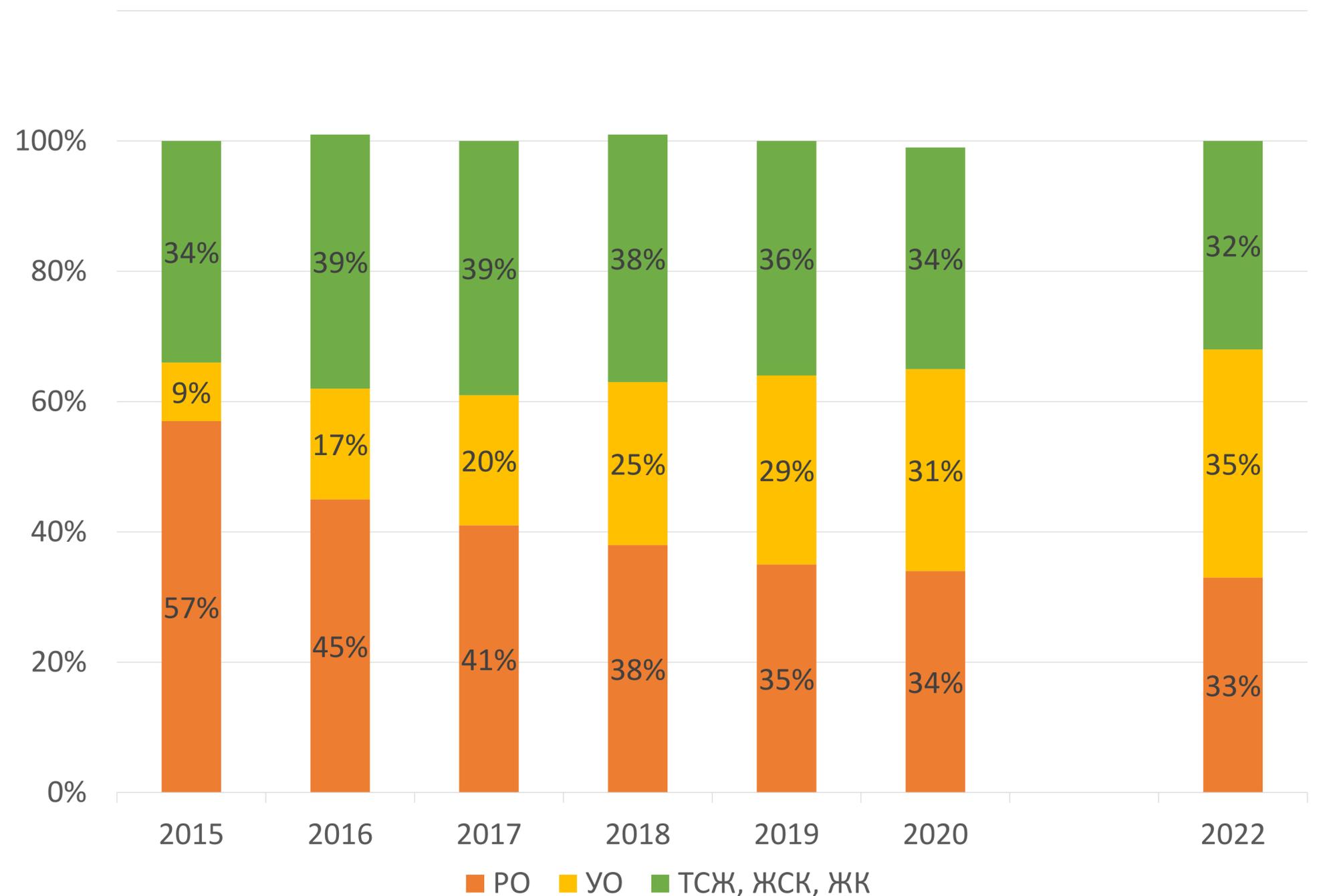


Источник: ИЭГ по данным Фонда содействия реформированию ЖКХ

Увеличивается доля специальных счетов, владельцами которых являются управляющие организации

На 1 января 2023 г. распределение специальных счетов по владельцам:  
35% - управляющие организации  
33% - региональные операторы  
25% - ТСЖ  
7% - ЖСК

## Владельцы специальных счетов\*



\*Доля рассчитана по количеству МКД со специальными счетами

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

## Увеличивается объем накоплений на специальных счетах

Это связано с особенностью финансовой модели капремонта:

- нужен период первоначальных накоплений
- средства со счета расходуются периодически
- недостаточность накоплений на счете одного МКД

*О данным на 1 января 2023 г., остаток средств на одном специальном счете в среднем составляет 2,0 млн рублей*

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



### Регионы с максимальными остатками средств на специальных счетах, млрд руб. (на 01.10.2022 г.):

Москва	34,94	Новосибирская область	8,31
Свердловская область	12,89	Челябинская область	7,36
Московская область	10,64	Пермский край	7,22
Санкт-Петербург	8,86	Нижегородская область	6,73
Ростовская область	8,63	Самарская область	4,74

# Негативный опыт капитального ремонта МКД со специальными счетами

- ▶ Проведение не первоочередных видов работ по капитальному ремонту
- ▶ Выполнение текущего ремонта за счет средств на специальном счете
- ▶ Завышенные сметы
- ▶ Активирование невыполненных работ
- ▶ «Обнуление» специального счета и инициирование перехода к региональному оператору

## Причины:

- ▶ Низкая информированность большинства собственников
- ▶ Манипулирование собственниками управляющей организацией=владельцем специального счета
- ▶ Недобросовестное поведение председателя совета МКД/правления ТСЖ
- ▶ Отсутствие внимания со стороны ОМСУ, органа власти, ответственного за реализацию региональной программы
- ▶ Отсутствия внимания со стороны СРО строительных организаций, СРО управляющих организаций



# МАТЕРИАЛЫ ИЭГ ДЛЯ ИНФОРМАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКОЙ ПОДДЕРЖКИ



Капитальный ремонт многоквартирных домов: решения и действия собственников жилья (2018)

[https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/capital\\_repair\\_iue\\_moscow\\_2018.pdf](https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/capital_repair_iue_moscow_2018.pdf)



«Дорожная карта капитального ремонта многоквартирных домов»: практическое пособие жилищному активисту (2019 г.)

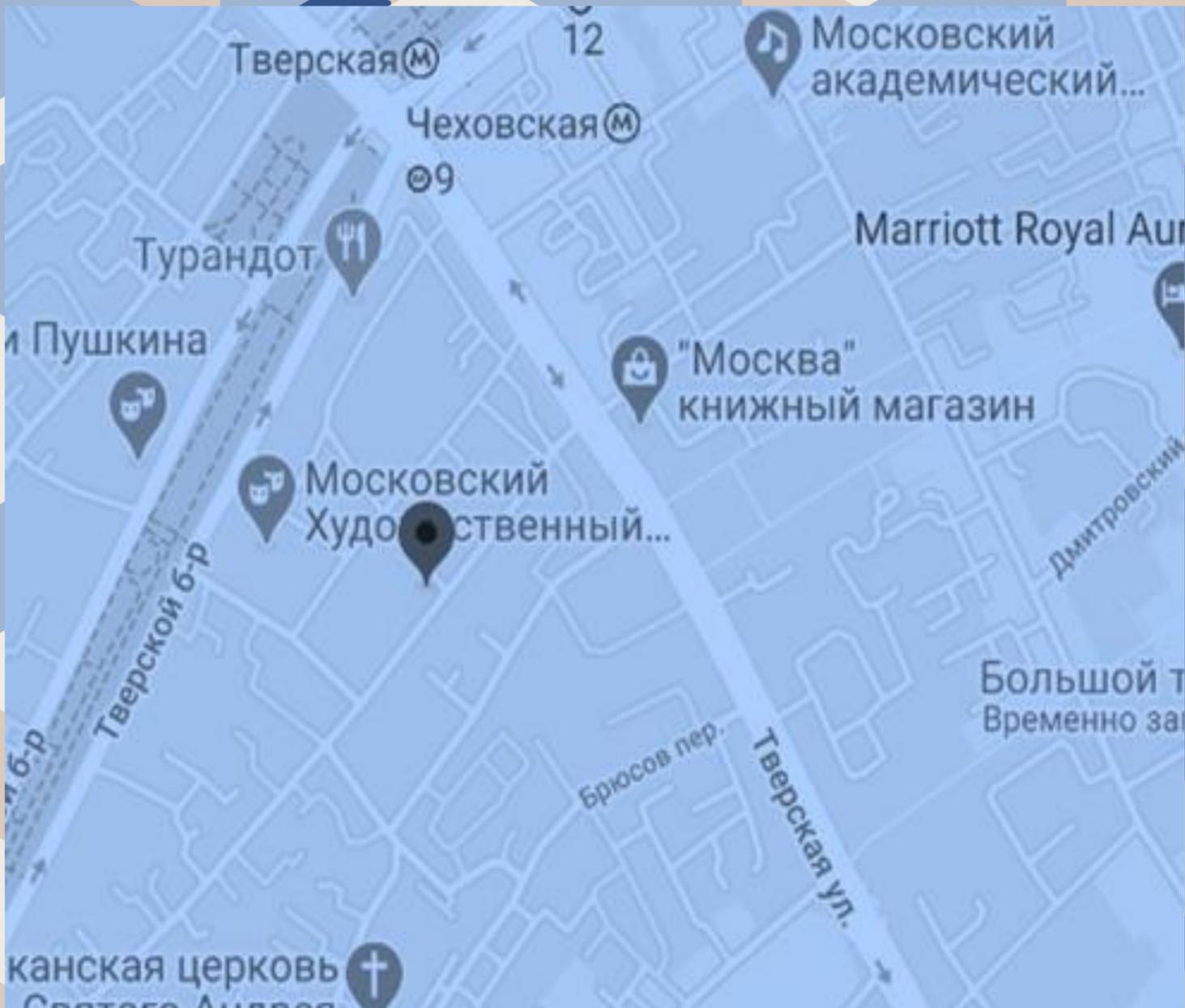
<https://www.urbanecomomics.ru/KRkalendarIUE2019>



Финансовое планирование капитального ремонта многоквартирного дома со специальным счётом

<https://www.urbanecomomics.ru/research/project/kapremont-mnogokvartirnogo-doma-uchimsya-pravilno-schitat-predstoyashchie-rashody>





## ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., 21/1, стр. 1,  
тел.: 8 (495) 212 05 11; 8 (915) 083 09 20

E-mail: [mailbox@urbaneconomics.ru](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru)

Web-site: [www.urbaneconomics.ru](http://www.urbaneconomics.ru)

