



Форум по вопросам капитального ремонта  
«СПЕЦСЧЕТ - ИСТОРИЯ УСПЕХА»

**Оценка развития модели  
капитального ремонта  
многоквартирных домов  
«Специальный счет»**

Косарева Надежда Борисовна,  
президент Фонда «Институт экономики города»

18 мая 2021 г., Москва

# Специальный счет

## - целевая модель капитального ремонта МКД

“  
Цель государственной политики в сфере капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах - 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 ”

Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства  
Российской Федерации на период до 2020 года

1

Приводит ответственность за капитальный ремонт в соответствие с системой собственности в МКД

2

Формирует коллективного ответственного собственника в МКД

3

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

4

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

5

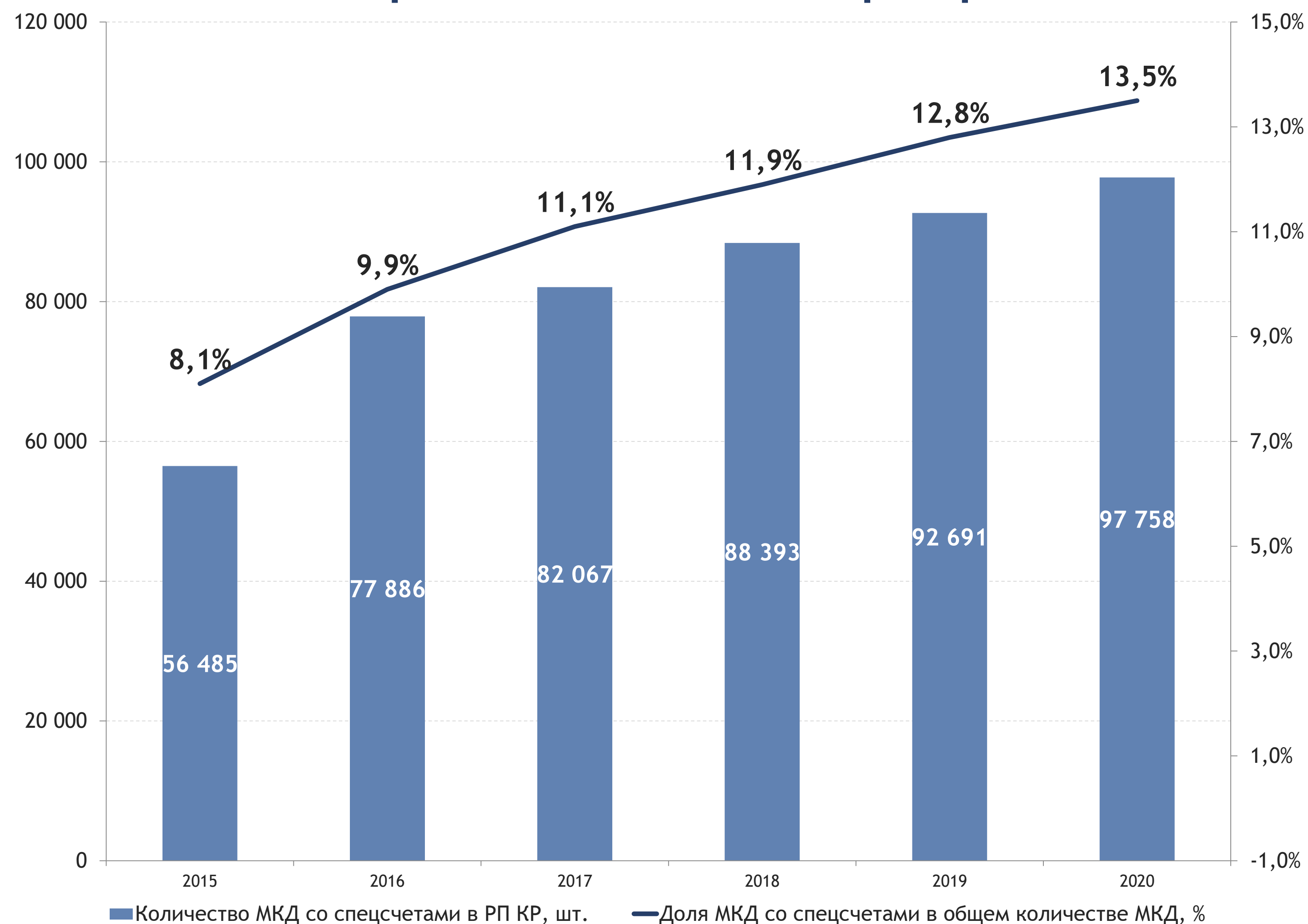
Обеспечивает лучшее качество ремонта и повышение энергоэффективности МКД

# Модель «специальный счет» развивается, но медленно

за 2015 - 2020 гг.

- количество МКД со специальным счетом увеличилось на 41 273 МКД (на 73,1%)
- доля специальных счетов в региональных программах увеличилась с 8,1% до 13,5%

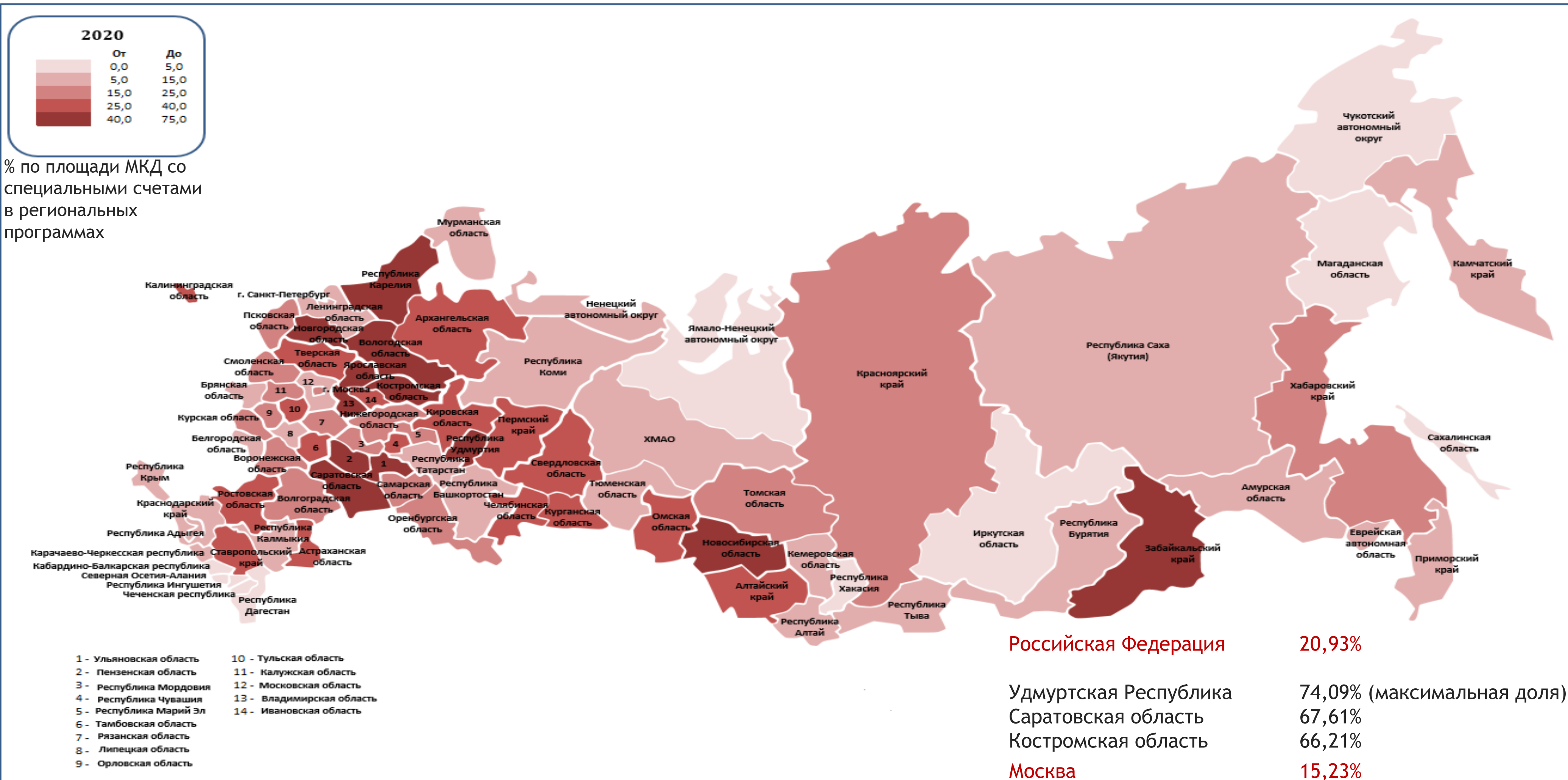
## Количество и доля МКД со специальными счетами в региональных программах



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



# Специальные счета неравномерно развиваются по субъектам Российской Федерации



Российская Федерация	20,93%
Удмуртская Республика	74,09% (максимальная доля)
Саратовская область	67,61%
Костромская область	66,21%
Москва	15,23%
Республика Ингушетия	0,52% (минимальная доля)
Чеченская Республика	0,0%
Чукотский автономный округ	0,0%

Источник: ИЭГ по данным Фонда содействия реформированию ЖКХ

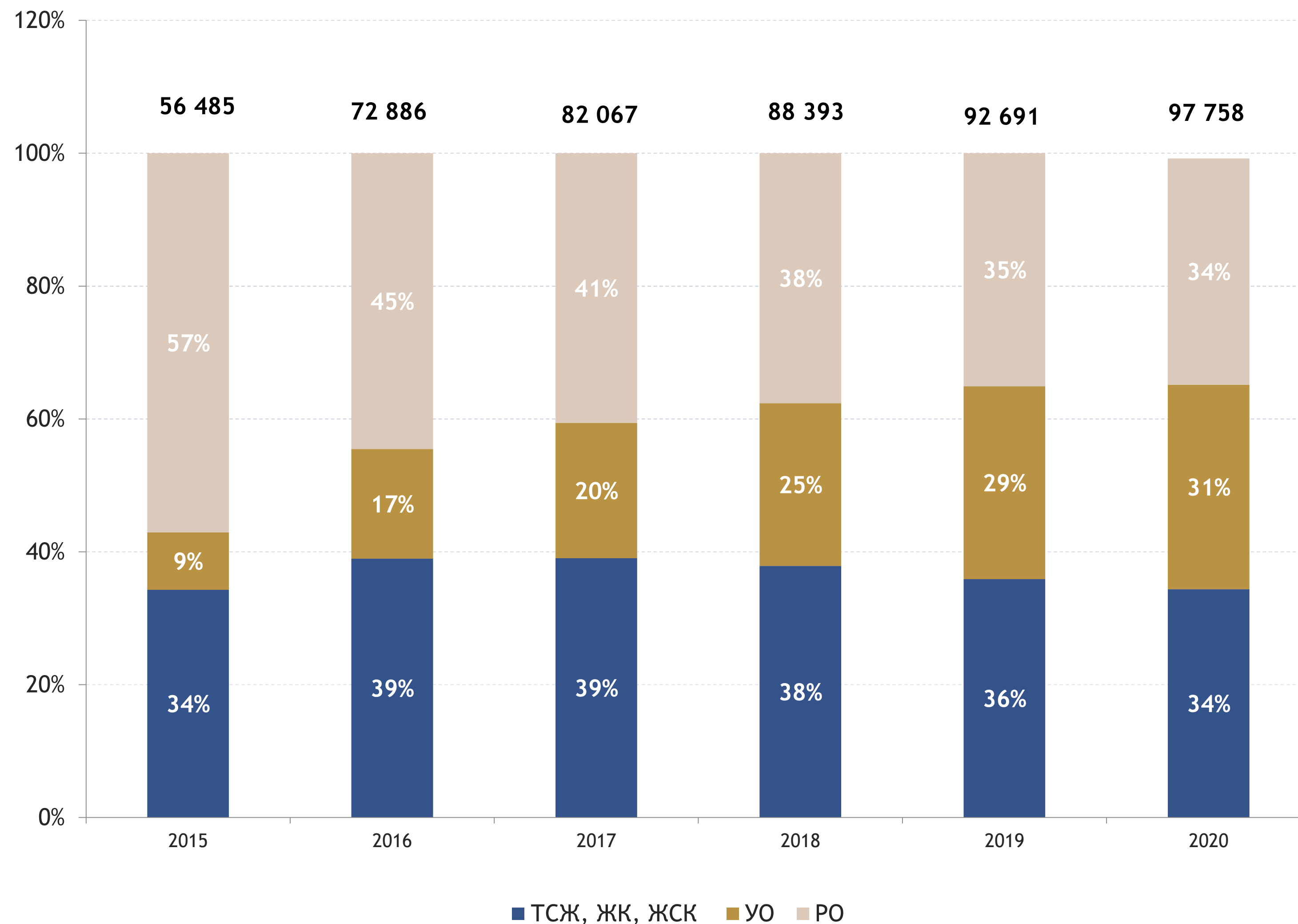


## Увеличивается доля специальных счетов управляющих организаций

За период 2015-2020 гг.:

- ❑ количество специальных счетов управляющих организаций увеличилось в 6 раз (доля возросла с 9% до 31%)
- ❑ количество специальных счетов регионального оператора почти не изменилось (доля снизилась с 57% до 34%)
- ❑ количество специальных счетов ТСЖ и кооперативов выросло, но доля не изменилась (34%)

## Владельцы специальных счетов\*



\*Доля рассчитана по количеству МКД со специальными счетами

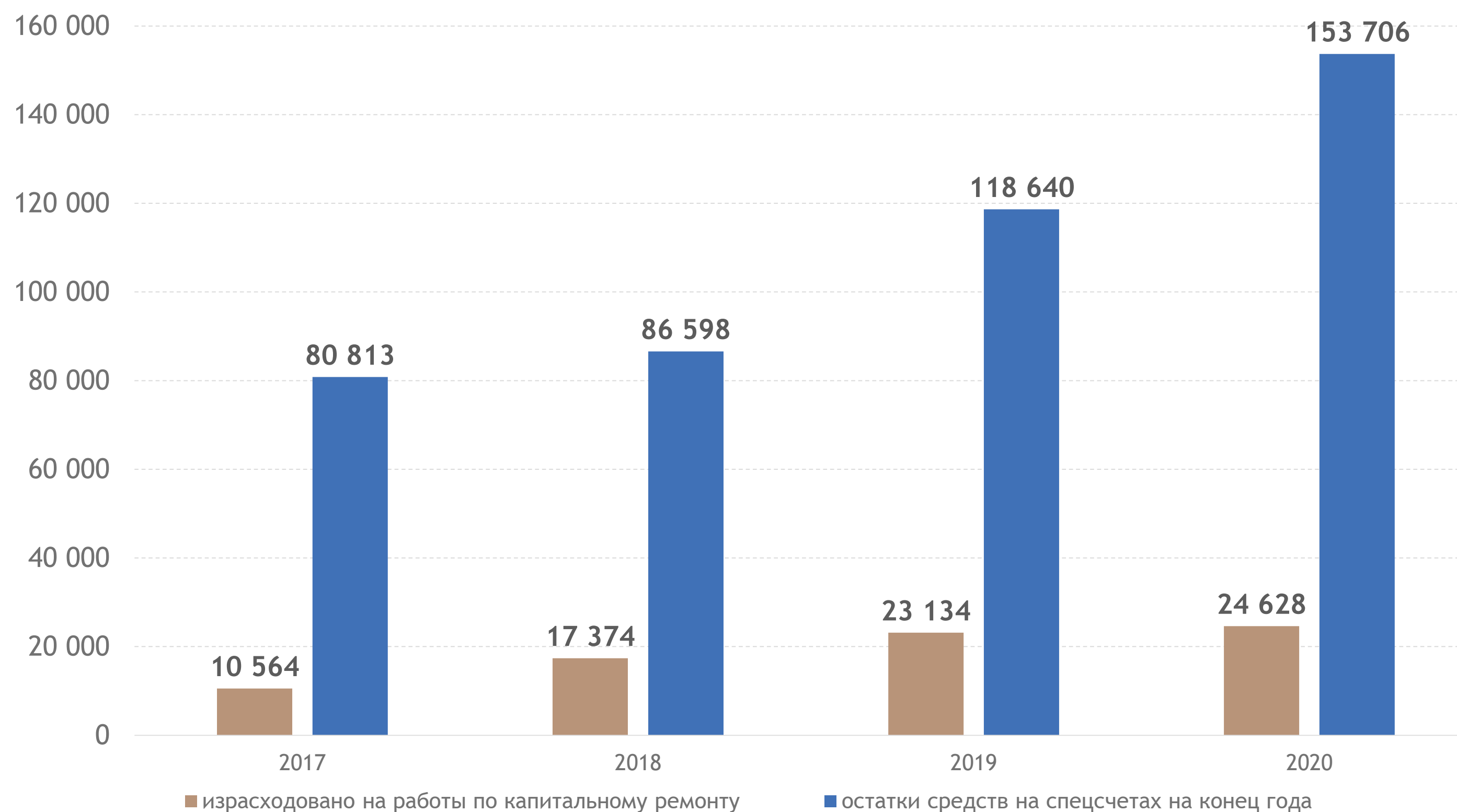
Источник: <https://www.reformagkh.ru/analytics#overhaul>

# 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 для проведения ремонта

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



### Наибольший объем накоплений на специальных счетах, млрд руб.:

<b>Москва</b>	<b>26,0</b>
Свердловская область	9,2
Новосибирская область	6,4
Ростовская область	6,4
Пермский край	5,0

Источник: Фонд содействия реформированию ЖКХ



# Специальный счет - более сложный для собственников способ, чем «общий котел»



Необходимость принять большое количество решений на общем собрании



Высокая зависимость от активности и сплоченности собственников и действий домового актива



Высокая зависимость от установленного размера минимального взноса



Высокая зависимость от действий управляющей организации и владельца специального счета



Высокая зависимость от возможности привлечения заемных средств



Высокая зависимость от рынка профессиональных услуг и подрядных работ

Собственники помещений в МКД со специальным счетом лишены таких преимуществ «котла» как:

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

# Результаты опроса «Что необходимо для развития и успешного функционирования модели «специальный счет?»»

Организаторы опроса:  
Фонд «Институт экономики города»  
Ассоциация владельцев специальных  
счетов (Москва)

Респонденты:  
Представители МКД - 31  
Эксперты - 4

из 7 городов:  
Москва, Владимир, Вологда, Краснодар,  
Ростов-на-Дону, Ижевск, Ярославль

Собственники помещений в МКД со специальными счетами испытывают большие сложности и им нужны:

1

- Лучший доступ к информации о законодательстве, регулирующем модель «специальный счет»
- Разъяснения, ответы экспертов на вопросы

2

- Рекомендации по материалам и технологиям капитального ремонта
- Рекомендации по организации, контролю и приемке работ

3

- Опыт других МКД
- Региональная «горячая линия» для получения ответов и решения проблем

4

- Возможность привлечь заемные средства (независимо от управляющей организации)
- Возможность принятия мер к собственникам-должникам

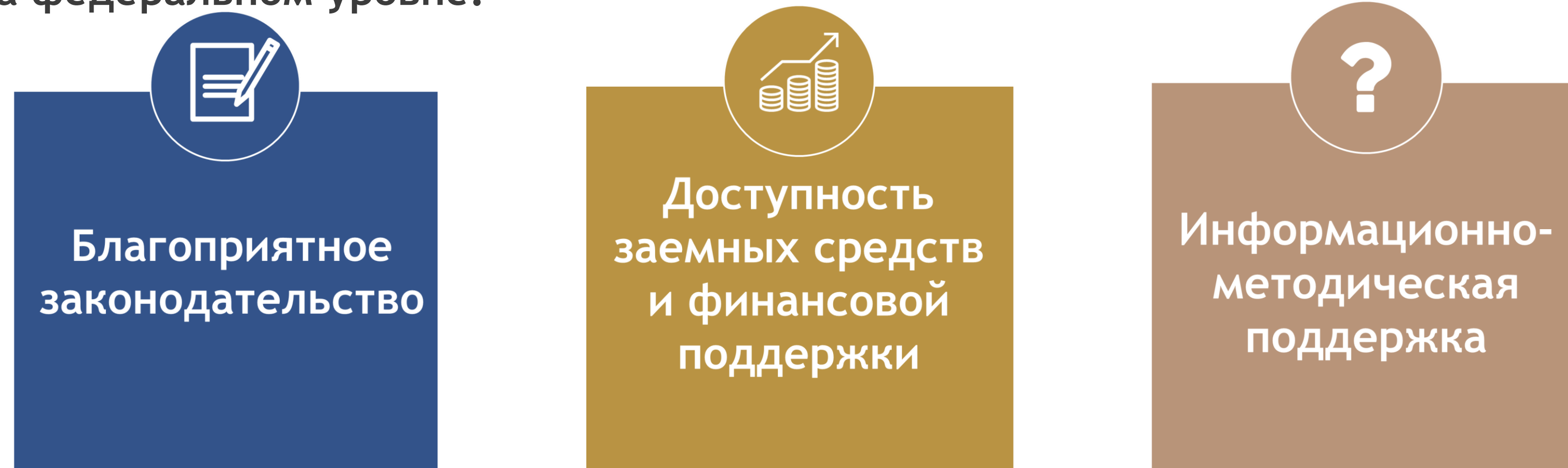


## Роль государства и муниципалитетов - определяющая в развитии специальных счетов

- ❑ В новой Стратегии развития ЖКХ переход к модели «специальный счет» должен быть определен как стратегическая цель государственной политики в сфере капитального ремонта МКД
- ❑ Должна быть признана и обеспечена приоритетность поддержки способа «специальный счет»
- ❑ Необходим системный подход к созданию благоприятных условий для развития модели «специальный счет»

## Что можно сделать для содействия собственникам для выбора и реализации модели специальный счет?

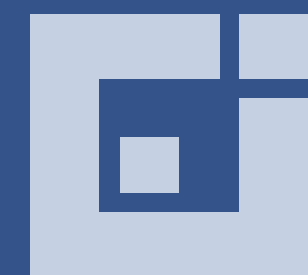
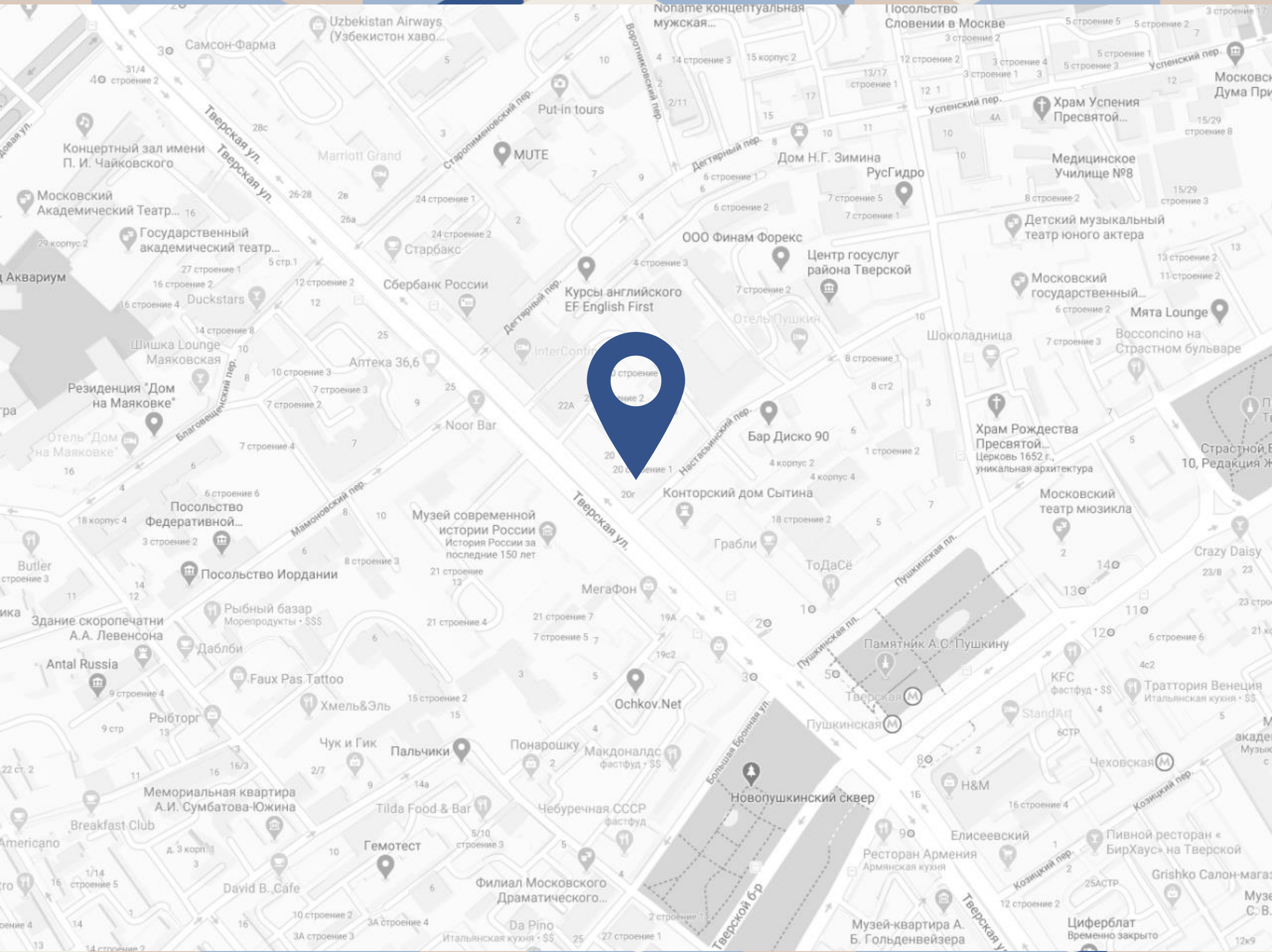
На федеральном уровне:



На региональном / местном уровне:







# ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125009, Москва, Леонтьевский переулок, д. 21/1, стр.1

тел.: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 787-45-20,

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

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

