

**Рекомендации**  
**Общественной палаты Российской Федерации**  
**по итогам круглого стола на тему «Проведение капитального ремонта**  
**многоквартирных домов, собственники которых формируют фонд**  
**капитального ремонта на специальных счетах»**

19.12.2022

г. Москва

Общественной палатой Российской Федерации (далее – Общественная палата) по инициативе Комиссии Общественной палаты по жилищно-коммунальному хозяйству, строительству и дорогам проведен круглый стол на тему «Проведение капитального ремонта многоквартирных домов, собственники которых формируют фонд капитального ремонта на специальных счетах» (далее – круглый стол, мероприятие, дискуссия).

В мероприятии приняли участие члены Общественной палаты, представители общественных палат субъектов Российской Федерации, Федерального Собрания Российской Федерации, органов исполнительной власти Российской Федерации, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, общественных советов при федеральных органах исполнительной власти, акционерного общества «ДОМ.РФ», профильных общественных объединений, а также профессионального, научного и экспертного сообществ.

Участники круглого стола обсудили вопросы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет средств фондов капитального ремонта, формируемых на специальных счетах (далее – МКД, специальные счета), а также сформулировали предложения, направленные на решение текущих проблем и дальнейшее развитие института специальных счетов.

В соответствии с Конституцией Российской Федерации каждый имеет право на жилище (часть 1 статьи 40). Органы государственной власти и органы местного самоуправления обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище и его безопасности (статья 1 Жилищного кодекса Российской Федерации, далее – ЖК РФ).

В целях осуществления социально-экономического развития Российской Федерации, повышения уровня жизни граждан и создания комфортных условий для их проживания Президентом Российской Федерации определены национальные цели и стратегические задачи развития в сфере жилья и городской среды по *кардинальному повышению комфортности и качества городской среды, улучшению жилищных условий и обеспечению устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда*<sup>1</sup>. С целью улучшения жилищных условий, в том числе проведения капитального ремонта основных конструктивных элементов жилых домов, Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства в настоящее время реализуется *национальный проект «Жилье и городская среда»*<sup>2</sup>.

Согласно данным Единой информационной системы жилищного строительства<sup>3</sup> в 2022 году в Российской Федерации введено в эксплуатацию 102,7 млн м<sup>2</sup> жилья, из которых 45,5 млн м<sup>2</sup> приходится на МКД<sup>4</sup>. Участники мероприятия выразили консолидированную позицию, что капитальный ремонт<sup>5</sup> является неотъемлемым элементом надлежащей эксплуатации МКД на всем протяжении их жизненного цикла, обеспечивает долговечность жилищного фонда и благоприятные условия проживания и способствует достижению поставленных Президентом Российской Федерации национальных целей и задач в части создания и сохранения комфортной и безопасной городской среды.

---

<sup>1</sup> Указ Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 года № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года», Указ Президента Российской Федерации от 21 июля 2020 года № 474 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года».

<sup>2</sup> Паспорт национального проекта «Жилье и городская среда» утвержден президиумом Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и национальным проектам, протокол от 24 декабря 2018 года № 16. URL: <https://minstroyrf.gov.ru/trades/natsionalnye-proekty/natsionalnyy-proekt-zhilye-i-gorodskaya-sreda/>.

<sup>3</sup> В соответствии со статьей 23.3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» функции оператора Единой информационной системы жилищного строительства возложены на АО «ДОМ.РФ».

<sup>4</sup> [https://наш.дом.рф/аналитика/ввод\\_жилья](https://наш.дом.рф/аналитика/ввод_жилья).

<sup>5</sup> В соответствии с пунктом 14.2 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации под капитальным ремонтом объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) понимается замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

Как отмечено Конституционным Судом Российской Федерации<sup>6</sup>, в основе правового регулирования жилищных отношений, в том числе по поводу уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД, формирования и использования фонда капитального ремонта (пункты 11, 11.1 статьи 4 ЖК РФ), лежит принцип ответственности Российской Федерации как *социального государства* за создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека, реализацию права каждого на жилище.

Органы государственной власти и органы местного самоуправления обеспечивают функционирование особого правового и одновременно организационно-материального механизма – *фондов капитального ремонта*, в которых аккумулируются взносы собственников помещений в МКД и иные средства, используемые для проведения капитального ремонта МКД (статья 170 ЖК РФ). При этом обязанность собственников помещений в МКД осуществлять взносы на капитальный ремонт общего имущества (часть 2 статьи 154 ЖК РФ) соответствует установленному гражданским и жилищным законодательством принципу несения собственником бремени принадлежащего ему имущества (статьи 210 и 249 Гражданского кодекса Российской Федерации, далее – ГК РФ, часть 1 статьи 39 ЖК РФ)<sup>7</sup>.

Участники мероприятия обратили внимание на то, что в части формирования и использования фондов капитального ремонта закон предоставляет собственникам помещений необходимую свободу выбора: собственники помещений в МКД вправе выбрать формирование фонда капитального ремонта *на счете регионального оператора или на специальном счете* (часть 3 статьи 170 ЖК РФ).

В случае формирования фонда капитального ремонта *на счете регионального оператора* (так называемый «общий котел») региональный оператор, будучи специализированной некоммерческой организацией, которая

---

<sup>6</sup> Пункт 3 Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 12 апреля 2016 года № 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».

<sup>7</sup> Ibid, пункт 1.1.

осуществляют профессиональную деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в МКД<sup>8</sup>, обязан провести капитальный ремонт *в объемах и в сроки, предусмотренные региональной программой капитального ремонта* (статьи 182, 190 ЖК РФ).

При этом все функции и обязанности по проведению капитального ремонта, включая выставление платежных документов и работу с задолженностью, контроль качества и приемку выполненных работ и оказанных услуг (статьи 180, 182 ЖК РФ), а также ответственность перед собственниками помещений в МКД (статья 188 ЖК РФ) возложены на регионального оператора.

Участники круглого стола подчеркнули, что с учетом ранее упомянутого принципа социального государства и необходимости обеспечить комфортную и безопасную среду для проживания способ формирования фондов капитального ремонта на счетах региональных операторов по существу является гарантом поддержания жилищного фонда в надлежащем состоянии и минимизирует риски ненадлежащего содержания общего имущества МКД.

Так, в случаях, когда собственники помещений МКД по каким-либо причинам не выбрали или не реализовали способ формирования фонда капитального ремонта (часть 7 статьи 170 ЖК РФ), выбрали специальный счет, но не провели капитальный ремонт в предусмотренные региональной программой сроки (часть 7 статьи 189 ЖК РФ) или образовали задолженность более 50 % начисленных взносов на капитальный ремонт (часть 10 статьи 173 ЖК РФ), формирование фонда капитального ремонта в обязательном порядке осуществляется на счете регионального оператора, который также обязан провести капитальный ремонт.

В случае выбора собственниками помещений в МКД способа формирования фонда капитального ремонта *на специальном счете* собственники сами обеспечивают проведение капитального ремонта в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в МКД (часть 1, 5.1 статьи 189 ЖК РФ).

---

<sup>8</sup> Определение в соответствии с пунктом 16.5 статьи 12 ЖК РФ.

По замечанию участников мероприятия, основными практическими преимуществами формирования фонда капитального ремонта на специальном счете для собственников помещений в МКД являются использование средств на ремонт *только данного МКД* (часть 4 статьи 175 ЖК РФ), возможность принять решение о проведении капитального ремонта *в более ранние сроки*, чем это установлено региональной программой капитального ремонта, при условии, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования, *в том числе заемные средства* (часть 4.1 статьи 170 ЖК РФ), а также определить размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт *в размере большем, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт*, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (часть 4.2 статьи 170 ЖК РФ).

Представляется, что социально-экономическое значение формирования фондов капитального ремонта на специальных счетах проявляется в том, что данный способ способствует развитию конкуренции на рынке услуг и работ по капитальному ремонту, обеспечивает более высокое качество ремонта за счет контроля собственников и повышение энергоэффективности МКД.

Эксперты согласились, что несмотря на указанные преимущества и достоинства, специальные счета как способ формирования фондов капитального ремонта не получили широкого распространения. Так, на 1 октября 2022 года в России имеется 1 166 918 МКД, из них 722 631 МКД общей площадью 2,72 млрд м<sup>2</sup> включены в региональные программы капитального ремонта. Из данного числа только 105 797 МКД общей площадью 610 млн м<sup>2</sup> используют специальные счета, что составляет 14,6% *от общего числа* или 22,4% *от общей площади* МКД, включенных в региональные программы капитального ремонта<sup>9</sup>.

С учетом изложенного участники дискуссии предположили, что развитие общественных отношений в области капитального ремонта МКД

---

<sup>9</sup> <https://www.reformagkh.ru/analytics#overhaul>.

с использованием специальных счетов может быть затруднено рядом препятствий в данной сфере.

Учитывая, что *Стратегией развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года*<sup>10</sup> предусмотрено совершенствование механизма использования средств на специальных счетах, предназначенных для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД, участники круглого стола сформулировали ряд предложений, нацеленных на решение выявленных проблем в сфере капитального ремонта МКД посредством специальных счетов и на дальнейшее развитие данного института.

*1. Снижение требований по голосованию собственников помещений в многоквартирных домах по вопросам капитального ремонта.*

В настоящее время в соответствии с частью 1 статьи 46 ЖК РФ решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД (пункт 1.1 части 2 статьи 44 ЖК РФ). Вместе с тем по прочим существенным вопросам проведения капитального ремонта общего имущества в МКД требуется не менее *двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД*. В частности, такими вопросами являются:

– проведение капитального ремонта и использование фонда капитального ремонта (пункт 1 части 2 статьи 44 ЖК РФ);

– размер взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальный размер фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), размещение временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном

---

<sup>10</sup> Утверждена Распоряжением Правительства Российской Федерации от 31 октября 2022 года № 3268-р.

счете, на специальном депозите в российской кредитной организации (пункт 1.1-1 части 2 статьи 44 ЖК РФ);

– получение кредита или займа на капитальный ремонт (пункт 1.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ).

По мнению участников круглого стола, предусмотренное ЖК РФ в настоящее время требование о квалифицированном большинстве в две трети голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД является барьером для своевременного принятия решений по вопросам капитального ремонта. На практике собственники помещений в МКД сталкиваются с невозможностью достижения на общем собрании необходимого количества голосов в силу пассивности и нежелания многих собственников помещений участвовать в управлении МКД. В свою очередь, непринятие решений по капитальному ремонту зачастую приводит к несоблюдению сроков, предусмотренных региональной программой капитального ремонта, и переводу дома и накопленных на специальном счете средств к региональному оператору (часть 7 статьи 189 ЖК РФ).

Так, согласно данным экспертов, представленным в ходе мероприятия, только в 30% случаев переводы МКД к региональному оператору связаны с недостаточной собираемостью (задолженностью) взносов на капитальный ремонт, в то время как в 70% случаев переводы обусловлены непроведением работ, предусмотренных региональной программой капитального ремонта, в установленный срок.

Для решения обозначенной проблемы участники круглого стола предложили снизить требования к количеству голосов, необходимых для принятия решений по вопросам капитального ремонта, в частности:

1) Решения о проведении капитального ремонта *в объемах и сроках, предусмотренном региональной программой капитального ремонта*, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в МКД;

2) Решения о проведении работ в *более ранний срок и (или) дополнительных работ*, не предусмотренных региональной программой капитального ремонта, принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

Участники дискуссии дополнительно отметили, что в некоторых случаях собственники помещений в МКД, имеющие право на компенсацию расходов по уплате взносов на капитальный ремонт в соответствии с федеральными и (или) региональными нормативными правовыми актами<sup>11</sup>, могут противодействовать принятию решений о *превышении размера взноса над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт*, поскольку в отношении такого превышения получаемые ими льготы не применяются (часть 2.1 статьи 169 ЖК РФ). С учетом изложенного участники круглого стола предложили рассмотреть возможность распространить действие федеральных и региональных льгот для предусмотренных категорий граждан в отношении взносов на капитальный ремонт, превышающих минимальный размер взноса на некоторую экономически обоснованную величину (например, 10%).

*2. Совершенствование механизмов аккумулирования средств на специальных счетах фондов капитального ремонта.*

Особое значение для формирования фондов капитального ремонта на специальных счетах имеет надлежащее исполнение своих функций *владельцами специальных счетов*. Согласно части 2 статьи 175 ЖК РФ владельцем специального счета может быть *товарищество собственников жилья, жилищный кооператив* или *управляющая организация*. Кроме того, собственники помещений в МКД вправе принять решение о выборе

---

<sup>11</sup> Например, в соответствии с подпунктом 5 пункта 1 статьи 16 Федеральным законом от 12 января 1995 года № 5-ФЗ «О ветеранах» ветеранам боевых действий предоставляется компенсация расходов на оплату жилых помещений в размере 50 процентов взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД, но не более 50 процентов указанного взноса, рассчитанного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 1 Закон г. Москвы от 23 марта 2016 года № 10 «О мерах социальной поддержки по оплате взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в городе Москве» меры социальной поддержки по оплате взноса на капитальный ремонт, рассчитанного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, предоставляются одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим определенного возраста (70 лет – 50 %, 80 лет – 100 %).

регионального оператора в качестве владельца специального счета (часть 3 статьи 175 ЖК РФ).

Ключевые обязанности, которые закон возлагает на владельцев специальных счетов, заключаются в выборе и проверке банка, с которым заключается договор о специальном счете (часть 2.1 статьи 176 ЖК РФ), представлении в банк распоряжений о совершении операций по специальному счету (часть 4 статьи 177 ЖК РФ) и информационном взаимодействии с органом государственного жилищного надзора (статья 172 ЖК РФ).

Вместе с тем в части непосредственно аккумулирования средств на специальных счетах для проведения капитального ремонта закон не возлагает какие-либо обязанности на владельцев специальных счетов.

В отношении *представления платежных документов* ЖК РФ предусмотрено, что решение общего собрания собственников помещений в МКД о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно содержать также решение о *выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов* (часть 3.1 статьи 175), однако данный выбор не связан с выбором владельца специального счета. В отношении *взыскания задолженности* по взносам на капитальный ремонт вопрос о выборе лица, которое будет осуществлять данную функцию, не урегулирован.

Участники круглого стола обратили внимание на то, что в настоящее время многие региональные операторы, которые были выбраны собственниками помещений в МКД в качестве *владельцев специальных счетов* (часть 3 статьи 175 ЖК РФ), успешно оказывают услуги по представлению платежных документов и взысканию задолженности по данным специальным счетам. Указанное, по мнению экспертов, обусловлено значительным опытом региональных операторов в деятельности по организации капитального ремонта в рамках «общего котла».

С учетом изложенного участники мероприятия предложили закрепить за региональными операторами, *выступающими в качестве владельцев специальных счетов*, обязанности по представлению платежных документов

и взысканию задолженности, а также в случае необходимости рассмотреть вопрос о справедливой компенсации издержек, которые региональные операторы будут нести в связи с осуществлением указанных функций.

Одновременно в отношении собственников помещений, принявших решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является управляющая организация, товарищество собственников жилья или жилищный кооператив (часть 2 статьи 175 ЖК РФ), участники дискуссии предложили предусмотреть обязанность собственников помещений наряду с лицом, оказывающим услуги по представлению платежных документов, определять лицо, оказывающее услуги по взысканию задолженности.

В ходе круглого стола участники также отметили прорабатываемую Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации инициативу об увеличении размера задолженности по взносам на капитальный ремонт, являющемся основанием для перевода органом государственного жилищного надзора МКД со специального счета на счет регионального оператора, с 50% до 75% (часть 10 статьи 173 ЖК РФ)<sup>12</sup>, и высказались в пользу ее реализации.

*3. Повышение эффективности использования средств, находящихся на специальных счетах фондов капитального ремонта.*

По замечанию участников круглого стола, в настоящее время на специальных счетах аккумулировано более 210 млрд рублей (в среднем, остаток средств на одном специальном счете составляет 2 млн рублей), которые на стадии формирования фондов капитального ремонта не используются для проведения каких-либо работ по капитальному ремонту.

Наличие неиспользуемых остатков является принципиальной особенностью специальных счетов, которые проходят стадию первичного накопления, в отличие от формирования фондов капитального ремонта на счете регионального оператора, где проведение капитального ремонта возможно за

---

<sup>12</sup> <https://www.pnp.ru/economics/v-minstroe-gotovyat-zakonoproekt-o-specschetakh-na-kapremont.html>.

счет платежей собственников помещений в других МКД (так называемое «перекрестное финансирование», часть 1 статьи 182 ЖК РФ).

Эксперты обратили внимание на то, что вследствие более сложного банковского обслуживания специальных счетов капитального ремонта *процентная доходность* данных счетов ниже, чем у обычных банковских вкладов (депозитов), а покупательная способность денежных средств на специальных счетах снижается с течением времени, что делает актуальным своевременное использование таких денежных средств по назначению.

Проведение капитального ремонта за счет средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, в более ранние сроки, чем это установлено региональной программой капитального ремонта, возможно при условии, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования (часть 4.1 статьи 170 ЖК РФ).

Участники круглого стола отметили, что на практике многие подрядные организации готовы выполнить работы и оказать услуги по капитальному ремонту поэтапно и с рассрочкой платежа<sup>13</sup> после выполнения работ (оказания услуг), вместе с тем практика поэтапного проведения капитального ремонта представляется несоответствующей законодательно установленному в настоящее время порядку.

В связи с этим участники дискуссии предложили закрепить возможность проведения капитального ремонта в более ранние сроки, чем это установлено региональной программой капитального ремонта, в случае поэтапного проведения работ с условием их полного завершения в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, а также прямо предусмотреть в качестве допустимого способа финансирования работ и услуг по капитальному ремонту рассрочку, предоставляемую подрядной организацией (например, в размере 50 %).

---

<sup>13</sup> В частности, в настоящее время при поддержке Минстроя России успешно реализуется проект по замене лифтов в МКД с оплатой половины стоимости в рассрочку за счет средств. URL: <https://iz.ru/1423720/mariia-perevoshchikova/etazh-nado-startovala-programma-zameny-liftov-v-rassrochku>.

Участники круглого стола также отметили, что в настоящее время сохраняется проблема нецелевого и (или) неэффективного расходования средств, аккумулируемых на специальных счетах фондов капитального ремонта, а также некачественного выполнения работ и оказания услуг по капитальному ремонту.

В частности, экспертами отмечены случаи, когда средства фондов капитального ремонта используются для проведения работ, входящих в текущий ремонт МКД в нарушение предусмотренного статьей 166 ЖК РФ перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из *минимального размера взноса на капитальный ремонт*, или работ по капитальному ремонту, которые не соответствуют *региональной программе капитального ремонта в отношении данного МКД*. Вследствие подобных нарушений МКД с незначительными или нулевыми остатками средств на специальных счетах переходят к региональным операторам, что создает для последних дополнительную финансовую нагрузку.

Для решения обозначенной проблемы участники дискуссии предложили рассмотреть вопрос введения обязательного согласования с органом местного самоуправления протокола общего собрания собственников помещений в МКД в части соответствия запланированных работ региональной программе капитального ремонта, а также акта сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг).

Дополнительно в целях минимизации случаев нецелевого использования средств фондов капитального ремонта эксперты предложили рассмотреть вопрос внесения в законодательство и документы в области стандартизации<sup>14</sup> изменений, конкретизирующих область текущего и капитального ремонта.

---

<sup>14</sup> ГОСТ Р 56535-2015. «Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги текущего ремонта общего имущества многоквартирных домов. Общие требования» (утвержден и введен в действие Приказом Росстандарта от 29 июля 2015 года № 1005-ст); ГОСТ Р 56193-2014. «Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов» (утвержден и введен в действие Приказом Росстандарта от 27 октября 2014 года № 1445-ст).

По замечанию участников дискуссии, значительную трудность при проведении капитального ремонта представляет оценка качества выполненных работ и оказанных услуг и их приемка, а также предъявление требований в случае выявления недостатков. В соответствии с пунктом 5 части 5.1 статьи 189 ЖК РФ решением общего собрания собственников помещений в МКД о проведении капитального ремонта общего имущества в этом МКД должно быть определено лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты. Вместе с тем наличие каких-либо технических компетенций у такого лица законом не предусмотрено.

В соответствии с частью 1 статьи 748 ГК РФ заказчик вправе осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения (графика), качеством предоставленных подрядчиком материалов, а также правильностью использования подрядчиком материалов заказчика, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика. Согласно статье 749 ГК РФ заказчик в целях осуществления контроля и надзора за строительством и принятия от его имени решений во взаимоотношениях с подрядчиком может заключить самостоятельно без согласия подрядчика *договор об оказании заказчику услуг такого рода с соответствующим инженером (инженерной организацией)*. В этом случае в договоре строительного подряда определяются функции такого инженера (инженерной организации), связанные с последствиями его действий для подрядчика.

С учетом изложенного участники дискуссии предложили закрепить в законодательстве обязательность заключения собственниками помещений в МКД или лицом, выполняющим функцию технического заказчика капитального ремонта, *договора строительного контроля*. По мнению участников дискуссии, данное изменение позволит существенно повысить качество работ и услуг по капитальному ремонту.

*4. Осуществление цифровизации и обеспечение информационной прозрачности и сохранности информации при формировании фондов капитального ремонта на специальных счетах.*

В соответствии с частью 7 статьи 173 ЖК РФ при изменении способа формирования фонда капитального ремонта в предусмотренных ЖК РФ случаях региональный оператор или владелец специального счета обязан передать владельцу специального счета или региональному оператору все имеющиеся у него документы и информацию, связанную с формированием фонда капитального ремонта. Аналогичная обязанность по передаче информации предусмотрена и в отношении случаев, когда меняется владелец специального счета без смены самого способа формирования фонда капитального ремонта (часть 12 статьи 175 ЖК РФ).

Участники круглого стола обратили внимание на то, что в настоящее время остается довольно острой проблема утраты сведений фондов капитального ремонта на специальных счетах, которые переходят к региональному оператору или другому владельцу специального счета. Надлежащее аккумулирование средств существенно осложняется в случае утраты сведений о задолженности собственников помещений в МКД по взносам на капитальный ремонт, поскольку соответствующие требования могут выходить за пределы трехлетнего срока исковой давности (статья 196 ГК РФ).

С учетом определенной Президентом Российской Федерации национальной цели по достижению цифровой трансформации и цифровой зрелости<sup>15</sup>, а также того, что в рамках государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ) уже осуществляется размещение предусмотренной информации о капитальном ремонте МКД<sup>16</sup>, участники круглого стола высказались в пользу проведения полной цифровизации всех процессов, связанных с формированием фондов

---

<sup>15</sup> В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 21 июля 2020 года № 474.

<sup>16</sup> Пункт 19 статьи 6, пункт 3 части 14 статьи 7 Федерального закона от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

капитального ремонта на специальных счетах и осуществлением соответствующих работ и услуг.

По мнению участников дискуссии, размещение в цифровой среде основных документов и сведений по капитальному ремонту упростит органам государственного жилищного надзора и органам местного самоуправления проверку соответствия запланированных и проведенных работ и услуг региональным программам капитального ремонта, а также позволит кредитным организациям верифицировать решения общих собраний собственников помещений в МКД и акты сдачи-приемки проведенных работ и оказанных услуг при принятии решений о проведении платежей по специальным счетам и (или) предоставлении кредитов на капитальный ремонт.

Участники дискуссии дополнительно предложили рассмотреть возможность разработки и реализации в рамках ГИС ЖКХ *системы рейтингования* владельцев специальных счетов, выполняющих функции технических заказчиков, и подрядных организаций по качеству проведения капитального ремонта. По мнению экспертов, наличие и открытость данной информации может существенно облегчить для собственников помещений в МКД, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете, своевременное принятие решений об организациях, которые будут выступать заказчиками и исполнителями работ и услуг по капитальному ремонту, а также способствовать повышению качества и развитию добросовестной конкуренции на рынке капитального ремонта.

*5. Совершенствование кредитования капитального ремонта многоквартирных домов и банковского обслуживания специальных счетов.*

5.1. По информации участников мероприятия, в настоящее время существенной проблемой способа формирования фондов капитального ремонта на специальных счетах является недостаточная развитость кредитования и недоступность кредитных продуктов. С учетом действующего законодательства *сообщества собственников помещений в МКД* не выступают стороной по кредитному договору или договору финансирования под уступку денежного

требования (факторинга) и не несут солидарные обязательства перед банком по смыслу статей 322-325 ГК РФ по возврату банку заемных средств, используемых для проведения капитального ремонта.

В целях финансирования капитального ремонта соответствующие кредитные договоры или договоры финансирования под уступку денежного требования (факторинга) заключают управляющие организации, жилищные кооперативы и товарищества собственников жилья, которые, как отметили участники мероприятия, рассматриваются банками в качестве клиентов с высокими кредитными рисками, что приводит к удорожанию заемных средств в рамках предоставляемых таким лицам потребительских кредитов (займов).

В то же время, как отметили участники мероприятия, кредитование региональных операторов капитального ремонта осуществляется по сниженным ставкам, так как банки в большей степени доверяют региональным операторам капитального ремонта с учетом поддержки и контроля со стороны государства данного механизма (подпункты 3, 4 части 1 статьи 167, статьи 178.1, 179 ЖК РФ).

Согласно части 2 статьи 191 ЖК РФ меры государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта предоставляются *независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта.*

Правовые и организационные основы предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям на проведение капитального ремонта МКД определены Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Федеральный закон № 185-ФЗ; Фонд). Согласно части 6 статьи 15.1 Федерального закона № 185-ФЗ Фонд на основании заявок субъектов Российской Федерации предоставляет финансовую поддержку в соответствии с *постановлением Правительства Российской Федерации от 17 января 2017 года № 18 «Об утверждении Правил предоставления финансовой поддержки за счет средств государственной*

*корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта многоквартирных домов»* (далее – Правила).

В частности, финансовая поддержка предоставляется на *возмещение части расходов на уплату процентов за пользование займом или кредитом*, полученным в валюте Российской Федерации и использованным в целях оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за исключением неустойки (штрафа, пеней) за нарушение условий договора займа или кредитного договора (подпункт «е» пункта 2 Правил).

При этом в соответствии с пунктом 15 Правил заявка на предоставление финансовой поддержки подается в Фонд *высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации*, на территории которого находятся соответствующие многоквартирные дома.

По мнению участников мероприятия, предусмотренная мера поддержки за счет снижения стоимости кредита (займа) может способствовать развитию кредитования капитального ремонта. Вместе с тем в настоящее время данный механизм получил ограниченное применение.

Однако положительный опыт в рассматриваемой области встречается в различных регионах. К таковым, например, можно отнести практику поддержки кредитования капитального ремонта МКД посредством специальных счетов в Ростовской области, Ставропольском крае и Нижнем Новгороде. На данный момент таким образом отремонтировано более 167 МКД на общую сумму более 270 млн рублей<sup>17</sup>. Поскольку возмещение части расходов на уплату процентов в объеме до 5 млн рублей берет на себя государство в лице Фонда (пункт 5 Правил), стоимость кредита для конечных пользователей-собственников помещений в МКД составляет порядка 3-4%. При этом соответствующие работы

---

<sup>17</sup> <https://www.centriinvest.ru/about/press-releases/36250>.

по капитальному ремонту удастся провести в существенно более ранние сроки, чем это предусмотрено региональной программой капитального ремонта<sup>18</sup>.

По мнению участников мероприятия, для развития кредитования капитального ремонта посредством специальных счетов целесообразно совершенствование указанного механизма финансовой поддержки. Прежде всего путем *обобщения накопленного позитивного регионального опыта* льготного кредитования капитального ремонта посредством специальных счетов и *распространения лучших практик в других субъектах Российской Федерации*, а также разработки типовых банковских решений, которые будут использоваться для кредитования капитального ремонта в сочетании с оказываемой поддержкой.

5.2. По замечанию экспертов, существенной проблемой специальных счетов по капитальному ремонту является недостаточный уровень автоматизации и цифровизации всех процессов в рамках банковского обслуживания таких счетов. В частности, совершение операций по специальному счету (статья 177 ЖК РФ) зачастую требует неоднократного взаимодействия владельца специального счета с сотрудниками банка при предоставлении предусмотренных законом документов и исправлении ошибок. Другой существенной проблемой, по мнению экспертов, является учет на специальных счетах основных и дополнительных взносов на капитальный ремонт для целей расчетов по дополнительным работам и услугам сверх минимального перечня работ и услуг, предусмотренных региональной программой капитального ремонта. В настоящее время открытие дополнительного специального счета для выделения таких дополнительных взносов законом не предусмотрено.

Таким образом, сложность обслуживания и высокие операционные издержки банков по ведению специальных счетов капитального ремонта приводят к снижению процентных ставок и неэффективному размещению денежных средств.

---

<sup>18</sup> <https://www.reformagkh.ru/overhaul/help/credit/story/3?PHPSESSID=0rnl8e82nbqkrin7f7378s3602> , <https://nevadm.ru/news/media/2019/5/8/fond-sodejstviya-reformirovaniyu-zhkh-pomozhet-kapitalno-otremontirovat-mnogokvartirki-v-kredit/>.

В то же время участники дискуссии отметили, что ряд крупных банков<sup>19</sup> имеют положительный опыт автоматизации процессов обслуживания специальных счетов. В связи с этим участники высказались о необходимости разработки *методических рекомендаций по оптимизации обслуживания банками специальных счетов капитального ремонта*, которые будут учитывать позитивный опыт банков в автоматизации (цифровизации) специальных счетов капитального ремонта.

Дополнительно представляется важным обратить внимание на проблему *закрытия кредитными организациями специальных счетов* в случаях, когда средства переходят на счет регионального оператора.

Согласно пункту 4 статьи 859 ГК РФ основанием закрытия банковского счета является расторжение договора банковского счета. В соответствии с частью 3 статьи 176 ЖК РФ договор специального счета может быть расторгнут по заявлению владельца специального счета при наличии оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в МКД об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, о замене владельца специального счета или кредитной организации при условии отсутствия непогашенной задолженности по полученному в этой кредитной организации кредиту на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД.

В то же время, по замечанию участников дискуссии, ЖК РФ не предусматривает процедуру расторжения договора специального счета и закрытия специального счета кредитной организацией в случаях, когда способ формирования фонда капитального ремонта меняется на регионального оператора вследствие непроведения работ в установленные региональной программой капитального ремонта сроки (часть 7 статьи 189 ЖК РФ) или образования задолженности более 50% начисленных взносов на капитальный ремонт (часть 10 статьи 173 ЖК РФ).

---

<sup>19</sup> АО «Газпромбанк», ПАО «Банк ВТБ», ПАО «Сбербанк России».

С учетом изложенного, в целях исключения платежей по неактивным счетам и утраты соответствующих сведений участники дискуссии предложили конкретизировать процедуру расторжения договора специального счета и закрытия соответствующего счета кредитными организациями с учетом ситуаций, когда заявление бывшего владельца специального счета и протокол решения общего собрания собственников помещений в МКД в распоряжение банка не поступают.

*б. Оказание информационной, методической, организационной и иной поддержки сообществ собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на специальных счетах, и владельцам специальных счетов.*

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете и надлежащая организация качественных работ и услуг по капитальному ремонту в установленные региональной программой капитального ремонта сроки требует от собственников помещений в МКД наличия компетенций по управлению многоквартирным домом как комплексным инженерно-техническим, правовым, экономическим и социальным объектом. Одновременно с этим сообщество собственников помещений в МКД должно проявить активность, организованность, ответственность и способность к выработке компромиссных решений, удовлетворяющих собственников с отличающимися экономическими возможностями и мотивацией к участию в управлении МКД.

С учетом изложенного участники круглого стола отметили большое значение популяризации создания *ассоциаций собственников помещений в МКД и владельцев специальных счетов* для обмена опытом и положительными практиками по проведению капитального ремонта, а также целесообразность реализации образовательных программ и размещения информационных и методических материалов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на порталах АО «ДОМ.РФ», публично-правовой компании «Фонд развития территорий», региональных операторов.